

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler  
7 — 84300 — 3916/59

Bonn, den 6. August 1959

An den Herrn  
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der  
Wohnungszwangswirtschaft und über ein  
soziales Mietrecht

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungsbau.

Der Bundesrat hat in seiner 207. Sitzung am 26. Juni 1959 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Entwurf, wie aus der Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen. Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Für den Bundeskanzler  
Der Bundesminister für Arbeit  
und Sozialordnung

**Blank**

## Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes  
über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft  
und über ein soziales Mietrecht**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Artikel I	Zweites Bundesmietengesetz . . . . . 3
Artikel II	Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes . 5
Artikel III	Neufassung des Mieterschutzgesetzes . . . . . 8
Artikel IV	Änderung des Geschäftsraummietengesetzes . . . 17
Artikel V	Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes . . . 17
Artikel VI	Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs . . . . . 20
Artikel VII	Änderung der Zivilprozeßordnung . . . . . 23
Artikel VIII	Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lasten- beihilfen . . . . . 24
Artikel IX	Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen . . . . . 27
Artikel X	Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit, Überleitungsvorschriften . . . . . 29
Artikel XI	Änderung sonstiger Gesetze . . . . . 30
Artikel XII	Schlußvorschriften . . . . . 32
Anlage 1	Tabelle . . . . . 35
Anlage 2	Tabelle . . . . . 35
Anlage 3	Tabelle . . . . . 35
Anlage 4	Neufassung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes 36

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

## Artikel I

Neben das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) tritt folgendes

### Zweites Bundesmietengesetz

#### § 1

Die Miete für preisgebundenen, bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum darf vom 1. Oktober 1959 an um einen Zuschlag von 15 vom Hundert der Grundmiete (§ 6 der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 — Bundesgesetzbl. I S. 549) nach dem Stande vom 30. September 1959 erhöht werden.

#### § 2

Die Miete für preisgebundenen, bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum darf vom 1. Oktober 1959 an nach Maßgabe des § 5 erhöht werden,

1. wenn die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 1 maßgeblichen Betrag übersteigt oder
2. wenn eine abgeschlossene Wohnung mit sechs oder mehr Wohnräumen einschließlich Küche Gegenstand des Mietverhältnisses ist.

#### § 3

Die Miete für preisgebundenen, bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der nicht unter § 2 fällt, darf vom 1. Oktober 1960 an nach Maßgabe des § 5 erhöht werden,

1. wenn das Gebäude nicht mehr als zwei abgeschlossene Wohnungen enthält und der Eigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter in dem Gebäude wohnt,
2. wenn die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 2 maßgeblichen Betrag übersteigt oder
3. wenn eine abgeschlossene Wohnung mit fünf Wohnräumen einschließlich Küche Gegenstand des Mietverhältnisses ist.

#### § 4

Die Miete für preisgebundenen, bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der nicht unter die §§ 2 oder 3 fällt, darf vom 1. Juli 1962 an nach Maßgabe des § 5 erhöht werden.

#### § 5

Ist in den Fällen der §§ 2, 3 oder 4 die nach § 1 erhöhte monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung des nach

der Anlage 3 maßgeblichen Betrages mit der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche ergibt, so ist eine Erhöhung um den Unterschiedsbetrag, jedoch um nicht mehr als 20 vom Hundert dieser Grundmiete, zulässig.

#### § 6

(1) Die Vermietung von Wohnungen, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, unterliegt nicht mehr den Preisvorschriften, wenn nach dem 30. September 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) vom Vermieter innerhalb der Wohnung eine Badeeinrichtung mit Wanne in einem Badezimmer und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter geschaffen wird und die Wohnung einen Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, eine Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd, neuzeitliche sanitäre Anlagen innerhalb der Wohnung und einen Keller oder entsprechenden Ersatzraum hat oder diese Ausstattung vom Vermieter geschaffen wird.

(2) Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, die nach ihrem Abschluß aufgrund des Absatzes 1 von den Preisvorschriften ausgenommen werden, ist als angemessen erhöht im Sinne des § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes eine Miete anzusehen, die sich bei entsprechender Anwendung des § 5 zuzüglich der im § 12 Abs. 1 der Altbaumietenverordnung genannten Beträge ergibt; das Bad bleibt bei der Anwendung des § 5 außer Betracht.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nur, wenn der Vermieter die Kosten für die nach dem 30. September 1959 geschaffene Ausstattung ganz oder überwiegend getragen und hierfür keine zinsverbilligten Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen hat.

#### § 7

(1) Für preisgebundenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, ist vom 1. Oktober 1959 an die Miete preisrechtlich zulässig, die sich bei entsprechender Anwendung der §§ 30a bis 30d des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergibt.

(2) Ist die Miete nach Absatz 1 niedriger als die am 30. September 1959 preisrechtlich zulässige Miete, so bleibt die höhere Miete zulässig; § 2 des Ersten Bundesmietengesetzes bleibt unberührt.

(3) Gilt am 30. September 1959 eine Miete nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt, die höher ist als die nach Absatz 1 zulässige Miete, so bleibt die Genehmigung wirksam. Ist die Miete nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes nach dem 30. September 1958 vereinbart worden, so kann sich der Mieter oder eine öffentliche Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Miete aufkommt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem

Vermieter innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung auf die preisrechtlich zulässige Miete berufen; § 45 Abs. 2 bis 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gilt entsprechend.

#### § 8

(1) Für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, darf vom 1. Oktober 1959 an eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden. Grundsteuerbegünstigt ist Wohnraum, der ohne öffentliche Mittel im Sinne von § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, für den aber aufgrund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird.

(2) Übersteigt die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) und beruft sich der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung auf die Kostenmiete, so gilt § 45 Abs. 2 bis 5 des Ersten Wohnungsbaugesetzes entsprechend. Als Berufung gilt auch eine Erklärung, die vor dem 1. Oktober 1959 nach § 3 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes abgegeben worden und deren Wirkung am 1. Oktober 1959 noch nicht eingetreten ist.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung oder die Grundsteuerbeihilfe entfallen ist.

#### § 9

Die §§ 1 bis 8 gelten nicht,

1. wenn und solange Mängel vorliegen, welche die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnverhältnisse oder Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Barackenwohnungen, Wohnungen in Behelfsheimen und Nissenhütten sowie sonstige behelfsmäßige Unterkünfte.

#### § 10

Eine nach § 3 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt geltende Miete darf um die Mietzuschläge nach den §§ 1 bis 5 nicht erhöht werden.

#### § 11

Eine Erhöhung oder Herabsetzung der preisrechtlich zulässigen Miete, die nach anderen Vorschriften in Betracht kommt, bleibt unberührt.

#### § 12

Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes stehen den Mietverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse gleich.

#### § 13

(1) Preisgebundener Wohnraum ist Wohnraum, dessen Vermietung den Preisvorschriften unterliegt.

(2) Bei preisgebundenem Wohnraum ist eine Mietvereinbarung insoweit und solange unwirksam, als die vereinbarte Miete die Miete übersteigt, die preisrechtlich zulässig ist oder nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt gilt.

#### § 14

(1) Soweit es nach den §§ 2, 3 auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als sechs Quadratmetern außer Betracht.

(2) Die Wohnflächen sind gemäß den §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719) zu berechnen; betragen die anrechenbaren Grundflächen von Fluren und Dielen mehr als 10 vom Hundert der Wohnfläche, so bleibt für die Berechnung nach § 5 die Hälfte der Mehrfläche außer Betracht.

(3) Besteht ein Mietverhältnis nicht, so sind in den Fällen der §§ 2 und 3 der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung des Verfügungsberechtigten einheitlich genutzt werden sollen.

#### § 15

Eine Mieterhöhung nach den §§ 1 bis 5, § 6 Abs. 2 und § 7 bleibt bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt, wenn im Falle des § 8 Abs. 1 die vereinbarte Miete die Kostenmiete nach § 8 Abs. 2 nicht übersteigt.

#### § 16

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle.

#### § 17

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zur Durchführung der §§ 7 und 8 zu erlassen über

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und Sicherung,
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten), die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,
- c) die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete, namentlich auch die Erhebung und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen sowie das Verfahren,
- d) die Berechnung von Wohnflächen.

(2) Solange nicht nach Absatz 1 Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes ergangen sind, gilt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Zweite Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), für die Berechnung von Wohnflächen die Erste Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719). Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung nach Absatz 1 auch bestimmen, daß die Zweite Berechnungsverordnung zur Durchführung dieses Gesetzes weiterhin anwendbar bleibt; dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden.

#### § 18

Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft.

## Artikel II

### Anderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes

Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Wohnraumbewirtschaftung erstreckt sich auf die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen.“

2. § 3 Buchstabe c wird wie folgt gefaßt:

„c) Wohnraum, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses einem anderen überlassen ist oder im Hinblick auf einen solchen räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang vom Grundstückseigentümer oder einem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten ge-

nutzt wird; die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn die Voraussetzungen nachträglich wegfallen.“

3. Nach § 3 werden die folgenden §§ 3a bis 3g eingefügt:

#### „§ 3a

#### Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung in einzelnen Kreisen

(1) Mit Wirkung vom 1. Oktober 1959 wird Wohnraum in den Kreisen von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 um weniger als 3 vom Hundert überschreitet. Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Für die Zahl der Normalwohnungen ist die amtliche Baustatistik maßgebend; von dieser Zahl ist jedoch die Zahl der Normalwohnungen abzusetzen, die nach der amtlichen Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 nur beschränkt bewohnbar sind. Die Zahl der Wohnparteien umfaßt die Mehrpersonenhaushalte und 50 vom Hundert der Einpersonenhaushalte. Für die Zahl der Wohnparteien ist die amtliche Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 unter Berücksichtigung der Fortrechnung bis zum 31. Dezember 1958 maßgebend. Die Fortrechnung erfolgt in der Weise, daß das Verhältnis der Wohnparteien zur Einwohnerzahl nach der amtlichen Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 auf die amtliche Bevölkerungsstatistik am 31. Dezember 1958 übertragen wird.

#### § 3b

#### Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Januar 1960

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 1960 wird folgender Wohnraum von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn der Wohnraum bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist:

- a) Wohnraum in Gebäuden, in denen der Eigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter wohnt, wenn sie nicht mehr als zwei abgeschlossene Wohnungen enthalten,
- b) Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete (§ 6 der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 — Bundesgesetzbl. I S. 549) nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 1 maßgeblichen Betrag übersteigt,
- c) abgeschlossene Wohnungen mit sechs und mehr Wohnräumen einschließlich Küche,

- d) zweckbestimmter Wohnraum im Sinne des § 18 Abs. 1 bis 3.

Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Soweit es nach Absatz 1 Buchstabe b und c auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als sechs Quadratmetern außer Betracht. Die Wohnflächen sind gemäß §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1955/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzblatt 1950 S. 753/1957 I S. 1719) zu berechnen.

(3) Besteht ein Mietverhältnis nicht, so sind für die Anwendung des Absatzes 1 Buchstabe b der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung des Verfügungsberechtigten einheitlich genutzt werden sollen.

(4) Die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn die Voraussetzungen nachträglich wegfallen.

#### § 3c

Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Januar 1961

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 1961 wird folgender Wohnraum von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn der Wohnraum bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist:

- a) Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 2 maßgeblichen Betrag übersteigt,
- b) abgeschlossene Wohnungen mit fünf Wohnräumen einschließlich Küche.

(2) Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt; § 3b Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

#### § 3d

Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Juli 1962

(1) Mit Wirkung vom 1. Juli 1962 unterliegt Wohnraum nicht mehr der Wohnraumbewirtschaftung.

(2) Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

#### § 3e

Ermächtigung zur Verlegung von Terminen für die Landesregierungen

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau

- a) die in den §§ 3b und 3c bezeichneten Termine bis zu einem Jahr für Kreise zu verlegen, in denen die Zahl der

Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 um mehr als 12 vom Hundert,

- b) den in § 3d bezeichneten Termin bis zu einem Jahr für Kreise zu verlegen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1961 um mehr als 5 vom Hundert

überschreitet und in denen die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung noch nicht zulassen.

(2) Überschreitet die Zahl der Wohnparteien die Zahl der Normalwohnungen im Falle des Absatzes 1 Buchstabe a nach dem Stande vom 31. Dezember 1958 um mehr als 20 vom Hundert oder im Falle des Absatzes 1 Buchstabe b nach dem Stande vom 31. Dezember 1961 um mehr als 10 vom Hundert, so können die Termine bis zu zwei Jahren verlegt werden.

(3) Für die Ermittlung der Zahl der Normalwohnungen und der Wohnparteien ist § 3a Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

#### § 3f

Ermächtigung zur Verlegung von Terminen für die Bundesregierung

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates für Wohnraum, der noch der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, die in den §§ 3b bis 3d angegebenen oder auf Grund des § 3e festgesetzten Termine bis zu drei Jahre zu verlegen, soweit die Lage auf dem Wohnungsmarkt wegen eines unerwarteten Zustroms von Wohnungsuchenden in den Geltungsbereich dieses Gesetzes dies erfordert.

#### § 3g

Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung bei Schaffung einer Badeeinrichtung

(1) Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, wird von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn nach dem 30. September 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) vom Grundstückseigentümer oder einem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten innerhalb der Wohnung eine Badeeinrichtung mit Wanne in einem Badezimmer und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter geschaffen wird und die Wohnung einen Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, eine Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd, neuzzeitliche sanitäre Anlagen innerhalb der Wohnung und einen Keller oder entsprechenden Ersatzraum hat oder diese Ausstattung von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten geschaffen wird. Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nur, wenn der Grundstückseigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter die Kosten für die nach dem 30. September 1959 geschaffene Ausstattung ganz oder überwiegend getragen und hierfür keine zinsverbilligten Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen hat."

4. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Buchstabe a wird wie folgt gefaßt:

„a) wenn und soweit die Wohnraumbewirtschaftung im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse allgemein oder für Wohnraum bestimmter Miethöhe oder für bestimmte Arten von Wohnraum oder für Wohnraum in bestimmten Kreisen oder Gemeinden sich erübrigt oder nicht mehr angezeigt ist.“

b) In Absatz 2 werden hinter dem Wort „Ermächtigung“ die Worte eingefügt „nach Absatz 1 oder nach § 3f“.

5. § 9 wird wie folgt gefaßt:

„§ 9

Gegenstand der Zuteilung

Die Wohnungsbehörden haben freien Wohnraum und die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der §§ 10 bis 20 zuzuteilen. Sie können davon absehen, Teile einer Wohnung zuzuteilen, wenn nicht gewichtige Gründe der Wohnraumbewirtschaftung eine Zuteilung erfordern.“

6. § 11 Abs. 3 wird aufgehoben.

7. § 14 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Die Benutzungsgenehmigung ist entsprechend dem Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen; sie kann jedoch versagt werden, wenn der Wohnraum aus gewichtigen Gründen der Wohnraumbewirtschaftung einem anderen als dem vorgeschlagenen Wohnungsuchenden zuzuteilen ist. Ein gewichtiger Grund liegt insbesondere auch vor, wenn

a) ein Zugewanderter im Sinne des § 3 der Ersten Durchführungsverordnung zum Ersten Überleitungsgesetz vom 27. Februar 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 88),

b) ein aus der Sowjetzone oder dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin zugewanderter oder aus dem Ausland zurückgeführter Vertriebener im Sinne des § 1 des Bundesvertriebenengesetzes in der Fassung vom 14. August 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1215),

c) ein Vertriebener im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 3 des Bundesvertriebenengesetzes (Aussiedler),

d) ein Evakuierter im Sinne der §§ 1, 2 des Bundesevakuiertengesetzes in der Fassung vom 5. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1687),

e) ein im Sinne der Asylverordnung vom 6. Januar 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 3) anerkannter ausländischer Flüchtling oder

f) ein Umsiedler im Sinne der §§ 26 bis 34 des Bundesvertriebenengesetzes

unterzubringen ist, dem anstelle einer öffentlich geförderten Wohnung, die unmittelbar oder mittelbar der Unterbringung von Personen dieses Personenkreises dient, eine andere zumutbare Wohnung zugeteilt werden soll.“

8. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach den für die Bemessung von Mietpreisen geltenden Vorschriften, bei Fehlen solcher Vorschriften nach der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum.“

b) In Absatz 1 Satz 4 werden nach dem Wort „kann“ die Worte „bei preisgebundenem Wohnraum“ eingefügt.

9. In § 17a Abs. 1 Buchstabe b werden hinter den Worten „und für die“ die Worte „am 30. September 1959“ eingefügt und die Worte „zulässig sind“ durch „zulässig waren“ ersetzt.

10. § 21 wird wie folgt gefaßt:

„§ 21

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Wohnraum darf anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle zugeführt werden. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn und solange Räume nach den Vorschriften des § 10 Abs. 2, 3 nicht überschüssig sind.

(2) Absatz 1 ist nur bis zum Ablauf des 30. Juni 1963 anzuwenden; soweit auf Grund von Verordnungen nach §§ 3e oder 3f in §§ 3b bis § 3d bezeichnete Termine auf einen späteren Zeitpunkt als der 30. Juni 1963 verlegt worden sind, ist Absatz 1 entsprechend länger anzuwenden.“

11. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Ein Gebäude darf ohne Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle

durch bauliche Maßnahmen nicht derart verändert werden, daß eine Wohnung für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist."

b) In Absatz 2 treten an die Stelle der Worte „die frühere Brauchbarkeit“ die Worte „die Eignung für Wohnzwecke“.

c) Der folgende Absatz 3 wird eingefügt:

„(3) Absatz 1 ist nur bis zum Ablauf des 30. Juni 1963 anzuwenden; soweit auf Grund von Verordnungen nach §§ 3e oder 3f in §§ 3b bis 3d bezeichnete Termine auf einen späteren Zeitpunkt als den 30. Juni 1963 verlegt worden sind, ist Absatz 1 entsprechend länger anzuwenden.“

12. § 30 entfällt.

13. § 31 entfällt.

14. § 32 wird wie folgt gefaßt:

#### „§ 32

#### Bescheinigung

Beabsichtigt ein Vermieter nach den §§ 4, 22 bis 23b des Mieterschutzgesetzes Wohnraum, welcher der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, zu kündigen oder wegen einer solchen Kündigung auf Räumung zu klagen, so hat ihm die nach Landesrecht zuständige Stelle auf Antrag zu bescheinigen, ob sie den Wohnraum im Falle seines Freiwerdens entsprechend den Absichten des Vermieters zuteilen oder nach § 9 Satz 2 von einer Zuteilung absehen oder eine für die beabsichtigte anderweitige Verwendung des Raumes erforderliche Genehmigung erteilen wird."

15. § 33 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird einziger Absatz.
- b) Die Absätze 2 und 3 entfallen.

16. § 34 entfällt.

17. § 35 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden in den Buchstaben a und b jeweils die Worte „der Wohnungsbehörde“ gestrichen und folgender neuer Buchstabe c eingefügt:

„c) entgegen § 22 Abs. 1 Satz 1 ein Gebäude ohne Genehmigung verändert,“;  
der bisherige Buchstabe c wird Buchstabe d.

b) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „§ 21 letzter Satz“ durch die Worte „§ 21 Abs. 1 Satz 4“ ersetzt.

c) In Absatz 2 wird der Buchstabe „c“ durch Buchstabe „d“ ersetzt.

## Artikel III

### Neufassung des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz wird wie folgt gefaßt:

#### „Mieterschutzgesetz

#### ERSTER ABSCHNITT

#### Mieterschutz

#### a) Beendigung von Mietverhältnissen

##### § 1

(1) Mietverhältnisse über Wohnraum können gegen den Willen des Mieters nur mit den Maßgaben dieses Gesetzes beendet werden.

(2) Dem Vermieter steht gleich, wer nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

##### § 1a

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur schriftlich kündigen. In dem Kündigungsschreiben sind die Kündigungsgründe im wesentlichen anzugeben.

##### § 2

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb gehört oder der er den Gebrauch des Mietraums überlassen hat, sich einer erheblichen Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners schuldig macht oder durch unangemessenen Gebrauch des Mietraums oder Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt den Mietraum oder das Gebäude erheblich gefährdet oder wenn der Mieter einem Dritten den Gebrauch des Mietraums beläßt, obwohl er zur Überlassung nicht befugt ist.

(2) Die Kündigung ist nur zulässig, wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters das Verhalten fortsetzt oder es unterläßt, eine ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, oder wenn das Verhalten des Mieters oder einer der im Absatz 1 bezeichneten Personen ein solches war, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Hatte der Vermieter oder eine zu seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb gehörige oder mit seiner Vertretung in Mietangelegenheiten betraute Person die Belästigung (Absatz 1) durch eigenes Verschulden veranlaßt, so ist die Kündigung unzulässig.

(3) Die Kündigung ist nur binnen sechs Monaten von dem Zeitpunkt an zulässig, an dem der Vermieter von dem Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn seit

dem Entstehen des Kündigungsgrundes ein Jahr verstrichen ist.

### § 3

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter, welcher den Mietzins in kürzeren als vierteljährigen Zeitabschnitten zu entrichten hat, mit einem Betrag im Verzug ist, welcher den für die Dauer eines Monats zu entrichtenden Mietzins übersteigt; bei einem den Betrag für zwei Monate nicht erreichenden Rückstand ist die Kündigung erst zwei Wochen nach der Fälligkeit zulässig. Ist der Mietzins in vierteljährigen oder längeren Zeitabschnitten zu entrichten, so ist die Kündigung zulässig, wenn der Mieter mit einem Betrag im Verzug ist, welcher den für die Dauer eines Vierteljahres zu entrichtenden Mietzins erreicht; bei nur einmaligem Rückstand ist die Kündigung erst zwei Wochen nach der Fälligkeit zulässig. Bezieht sich der Rückstand auf mehrere Zeitabschnitte, so ist für die Berechnung des nach Satz 1, 2 maßgebenden Betrags der Mietzins des Zeitabschnitts zugrunde zu legen, hinsichtlich dessen der Mieter zuerst in Verzug geraten ist.

(2) Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Verzug auf Unkenntnis des Mieters über den Betrag oder den Zeitpunkt der Fälligkeit des Mietzinses oder auf irrige Annahme eines Aufrechnungs-, Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechts zurückzuführen ist, es sei denn, daß die Unkenntnis oder der Irrtum auf Fahrlässigkeit beruht.

(3) Die Kündigung ist unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs der Mieter den Vermieter befriedigt oder eine gegenüber der Mietzinsforderung zulässige Aufrechnung erklärt oder wenn innerhalb dieser Frist eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung des Vermieters verpflichtet. Beantragt in diesen Fällen der Vermieter alsbald, den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt zu erklären, so hat der Mieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

### § 4

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, wenn er an der Rückgabe des Mietraums ein dringendes Interesse hat. Der Mieter kann der Kündigung schriftlich dem Vermieter gegenüber widersprechen, wenn das Interesse des Mieters und seiner Familie an der Beibehaltung des Wohnraums das Interesse des Vermieters derart überwiegt, daß dem Mieter die Rückgabe nicht zugemutet werden kann. In dem Widerspruchsschreiben sind die Widerspruchsgründe im wesentlichen anzugeben. Im Rechtsstreit ist der Widerspruch bis zum Schluß der letzten mündlichen Verhandlung über den Räumungsanspruch zulässig. Durch den Widerspruch wird die Kündigung unwirksam. Erklärt der Mieter den Widerspruch nicht unverzüglich, so hat er dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, den dieser dadurch erleidet, daß er auf die Wirksamkeit der Kündigung vertraut.

(2) Bei der Interessenabwägung ist es zugunsten des Vermieters besonders zu berücksichtigen, wenn

- a) der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt; dabei ist im Zweifel anzunehmen, daß das Interesse des Vermieters überwiegt, wenn er und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen nicht angemessen oder zu nicht zumutbaren Bedingungen untergebracht sind;
- b) der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer gerechtfertigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht.

(3) Bei der Interessenabwägung ist es zugunsten des Mieters besonders zu berücksichtigen, wenn

- a) mit einer anderweitigen angemessenen Unterbringung des Mieters und der zu seinem Hausstand gehörenden Familienangehörigen zu zumutbaren Bedingungen auch innerhalb einer nach § 721 der Zivilprozeßordnung und Artikel X § 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht zu gewährenden Räumungsfrist nicht gerechnet werden kann;
- b) der Mieter oder für ihn ein Dritter durch Gewährung von Zuschüssen oder Darlehen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung, Instandsetzung, Instandhaltung oder neuzeitlichen Ausgestaltung des Wohnraums geleistet hat, der durch die Mietdauer noch nicht als getilgt angesehen werden kann.

(4) Nach den Absätzen 1 bis 3 kann das Mietverhältnis auch hinsichtlich eines Teils des Mietgegenstandes beendet werden, insbesondere wenn der Vermieter einen Hausgarten oder Nebenräume, die nicht Wohnräume sind, oder entbehrliche Teile des Mietraums zur Herstellung selbständigen Wohnraums benötigt. In diesen Fällen ist auf Antrag in der Urteilsformel auszusprechen, um welchen Betrag sich der Mietzins für den verbleibenden Teil des Mietgegenstandes vermindert.

(5) Ist das Mietverhältnis lediglich auf Grund der Absätze 1 bis 4 beendet worden, so kann das Gericht auf Antrag des Mieters den Vermieter in dem Räumungsurteil verpflichten, dem Mieter die für den Umzug innerhalb des Gemeindebezirks aufzuwendenden Transportkosten ganz oder teilweise zu ersetzen, wenn dies nach den Umständen, insbesondere den Vermögens- und Erwerbsverhältnissen der Vertragsteile der Billigkeit entspricht. Die oberste Landesbehörde kann durch Rechtsverordnung bestimmen, daß benachbarte Gemeinden als eine Gemeinde im Sinne des Satzes 1 anzusehen sind. Für Gemeinden, die verschiedenen Ländern angehören, kann auf Antrag der beteiligten obersten Lan-

desbehörden der Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Justiz die Bestimmung treffen. In gleicher Weise kann dem Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, Ersatz der für den Umzug aufzuwendenden Transportkosten zugebilligt werden, wenn auf eine Kündigung des Vermieters nach Absatz 1 der Mieter freiwillig räumt oder das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen beendet worden ist und der Mieter den Ersatz spätestens einen Monat nach Beendigung des Mietverhältnisses von dem Vermieter verlangt.

(6) Soweit die Ersatzpflicht ausgesprochen wird, ist auf Antrag des Mieters die Zwangsvollstreckung von der Hinterlegung eines in der Urteilsformel zu bezeichnenden, die Transportkosten mutmaßlich deckenden Geldbetrages abhängig zu machen.

(7) Der Mieter ist über die Zulässigkeit der in den Absätzen 5 und 6 vorgesehenen Anträge zu belehren. Wird das Urteil nur wegen der Transportkosten angefochten, so erfolgt die Anfechtung durch sofortige Beschwerde.

(8) Auf Antrag des Mieters kann durch einstweilige Verfügung die Hinterlegung des in Absatz 6 bezeichneten Betrags angeordnet werden, wenn der Mieter einen Ersatzraum gemietet hat. Zum Erlaß der einstweiligen Verfügung ist nicht erforderlich, daß eine Gefährdung des Anspruchs glaubhaft gemacht wird.

#### § 4a

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum, welcher der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, ist die beabsichtigte Verwendung des Raumes für ein Interesse des Vermieters an der Rückgabe (§ 4 Abs. 1 Satz 1) nur zu berücksichtigen, wenn die die nach Landesrecht zuständige Stelle dem Vermieter eine Bescheinigung erteilt, aus der sich ergibt, daß der Wohnraum entsprechend den Absichten des Vermieters zugeteilt oder von einer Zuteilung nach § 9 Satz 2 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes abgesehen oder die für die beabsichtigte anderweitige Verwendung des Raumes erforderliche Genehmigung erteilt werden wird.

#### § 4b

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen,

- a) wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist, der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet ist und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung wesentlich erschwert wäre;
- b) wenn die vermieteten Räume sich in einem behelfsmäßig errichteten Gebäude, insbesondere in einem Behelfsheim, einer Wohnbaracke oder Wohnlaube befinden,

die alsbaldige Errichtung eines für die Dauer bestimmten Gebäudes auf dem Grundstück gewährleistet ist und bei Fortbestehen des Mietverhältnisses die Errichtung des Gebäudes wesentlich erschwert wäre.

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 4 bis 8 entsprechend.

#### § 5

Einer Kündigung des Vermieters kann der Mieter nicht nach § 565a des Bürgerlichen Gesetzbuchs widersprechen.

#### § 5a

w e g g e f a l l e n

#### § 6

Ist die Zwangsvollstreckung von der Hinterlegung eines Transportkostenbetrages abhängig gemacht und treten nach dem Ablauf der Beschwerdefrist Tatsachen ein, welche die Kündigung des Mietverhältnisses nach den §§ 2, 3 rechtfertigen würden, so kann der Vermieter die Aufhebung der Vollstreckungsbeschränkung verlangen. Das gleiche gilt, wenn seit der Rechtskraft des Urteils zwei Jahre verstrichen sind, es sei denn, daß die Aufhebung zu außergewöhnlichen Nachteilen für den Mieter führen würde. Über den Antrag wird auf Grund mündlicher Verhandlung durch Urteil entschieden; gegen das Urteil findet sofortige Beschwerde statt. § 31 Abs. 2 des Gerichtskostengesetzes gilt entsprechend.

#### § 7

Für eine Klage mit der wegen einer Kündigung des Vermieters nach §§ 2, 3, 4, 4b, 20 bis 23b die Räumung verlangt wird, ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich der Mietgegenstand befindet. Die Vereinbarung der schiedsgerichtlichen Erledigung ist unwirksam.

#### §§ 8, 9

w e g g e f a l l e n

#### § 10

(1) Jede Ladung einer Partei zur mündlichen Verhandlung über die in § 7 Satz 1 genannten Klagen soll den Hinweis darauf enthalten, daß gegen die Partei Versäumnisurteil ergehen kann, wenn sie im Termin nicht erscheint oder sich nicht ordnungsmäßig vertreten läßt.

(2) Von dem Eingang einer Klage, mit welcher die Räumung wegen Beendigung des Mietverhältnisses nach § 3 verlangt wird, hat die Geschäftsstelle der Fürsorgebehörde unter Hinweis auf die Fürsorgepflicht gemäß den Reichsgrundsätzen über Voraussetzungen, Art und Maß der öffentlichen Fürsorge unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Vermieter hat für diese Mitteilung zwei weitere Abschriften

der Klage einzureichen, die der Fürsorgebehörde zugestellt werden.

(3) Ein Urteil auf Räumung wegen Zahlungsverzugs darf nicht vor dem Ablauf der in § 3 Abs. 3 bezeichneten Frist ergehen.

#### § 11

weggefallen

#### § 12

Wird in einem Rechtsstreit der in § 7 Satz 1 genannten Art eine Partei, die einer Vereinigung der Hausbesitzer oder der Mieter angehört, von einem Beauftragten dieser Vereinigung oder eines ihr angeschlossenen Verbandes oder Vereins vertreten, so findet § 157 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung insoweit keine Anwendung. Als Beauftragter gelten alle mit Vertretungsausweis versehenen Personen.

#### § 13

(1) Bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, können andere als die in der Klage vorgebrachten Klagegründe geltend gemacht werden. In der Berufungsinanz gilt dies nur, wenn glaubhaft gemacht wird, daß der Vermieter ohne sein Verschulden außerstande gewesen sei, jene Gründe im ersten Rechtszug vorzubringen, oder wenn der Mieter zu der Änderung der Klage seine Einwilligung erteilt hat.

(2) Ist das Mietverhältnis lediglich nach § 4 beendet worden, so ist das Urteil nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären. Ist das Mietverhältnis aus einem anderen Grunde beendet worden, so darf das Urteil nur dann für vorläufig vollstreckbar erklärt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die Aussetzung der Vollstreckung dem Vermieter einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde.

(3) Die Kosten des Rechtsstreits können, wenn das Mietverhältnis lediglich nach § 4 beendet worden ist, dem Vermieter ganz oder teilweise auferlegt werden, sofern dies nach Lage der Sache, insbesondere nach den Vermögens- und Erwerbsverhältnissen der Vertragsteile der Billigkeit entspricht.

#### § 14

(1) Gegen ein Urteil, durch das wegen einer Kündigung des Vermieters nach §§ 2, 3, 4, 4b, 20 bis 23b auf Räumung erkannt oder eine solche Räumungsklage abgewiesen ist, findet die Berufung und gegen ein Urteil im Falle des § 6 findet die sofortige Beschwerde ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstandes statt.

(2) In den Fällen des § 4 Abs. 7 dieses Gesetzes und des § 721 der Zivilprozeßordnung findet die sofortige Beschwerde auch dann statt, wenn mehrere Beschwerdegründe nebeneinander geltend gemacht werden.

(3) Wird ein Urteil mit der Berufung und der sofortigen Beschwerde angefochten, so ist über

beide Rechtsmittel von derselben Kammer des Landgerichts zu entscheiden.

(4) Jedes Urteil, das auf eine Räumungsklage nach Absatz 1 ergangen ist, soll einen Hinweis auf den zulässigen Rechtsbehelf sowie auf die Form und Frist seiner Einlegung enthalten.

#### § 15

(1) Der Vermieter kann in der Klage neben dem Räumungsanspruch auch andere Ansprüche erheben, sofern sie das gleiche Mietverhältnis betreffen und das Gericht für sie zuständig ist.

(2) Die Erhebung einer Widerklage ist nur statthaft, sofern der Gegenanspruch des Mieters das gleiche Mietverhältnis betrifft.

(3) Wird mit der Räumungsklage ein Anspruch anderer Art verbunden, so ist auf Antrag des Beklagten anzuordnen, daß der Anspruch in getrennten Prozessen verhandelt werde. Die Anordnung kann auch von Amts wegen getroffen werden. In entsprechender Weise ist zu verfahren, wenn eine Widerklage anderer Art erhoben wird. Die Abtrennung der Widerklage ist auf Antrag auch dann anzuordnen, wenn der mit ihr erhobene Anspruch die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts übersteigt.

(4) Der Antrag auf Abtrennung ist nur vor der Verhandlung des Antragstellers zur Hauptsache zulässig. Die Abtrennung von Amts wegen darf nur erfolgen, solange nicht eine Verhandlung zur Hauptsache stattgefunden hat und darauf ein Beschluß verkündet ist.

#### § 16

(1) Ist die Vollstreckung eines Urteils von der Hinterlegung eines Geldbetrages abhängig gemacht, so darf von demjenigen Teile des Urteils, welcher die Herausgabe des Mietraums zum Gegenstand hat, eine vollstreckbare Ausfertigung nur auf Anordnung des Amtsrichters erteilt werden. Die Anordnung ist erst zulässig, wenn durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist, daß die Hinterlegung erfolgt und daß dem Mieter eine beglaubigte Abschrift der Hinterlegungs-erklärung zugestellt ist.

(2) Die Anordnung des Amtsrichters ist in der Vollstreckungsklausel zu erwähnen.

(3) Die Vollstreckung darf erst beginnen, wenn die vollstreckbare Ausfertigung mindestens sieben Tage vorher zugestellt ist. Auf Antrag des Mieters kann der Amtsrichter eine längere Frist bestimmen.

(4) Die vorstehenden Vorschriften finden keine Anwendung, wenn die Beschränkung der Zwangsvollstreckung nach § 6 aufgehoben ist.

#### § 17

(1) Der Vermieter, der mit der Räumungsklage abgewiesen ist, kann eine Kündigung nicht auf Tatsachen gründen, die er in einem früheren Rechts-

streit geltend gemacht hat oder geltend machen konnte. Tatsachen, auf die aus diesem Grunde oder wegen § 2 Abs. 3 eine Kündigung nicht mehr gegründet werden kann, dürfen zur Unterstützung einer auf andere Tatsachen gegründeten Kündigung geltend gemacht werden. Ist im Falle des § 4 die Räumungsklage wegen des Widerspruchs des Mieters abgewiesen worden, so gilt Satz 1 nicht, wenn die Widerspruchsgründe entfallen sind.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses abgewiesen ist.

#### §§ 18, 19

weggefallen

#### b) Besondere Mietverhältnisse

##### § 20

Ist der Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet, so gelten die §§ 1 bis 17 auch über die Dauer des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses hinaus. Dies gilt nicht, wenn der Mieter durch sein Verhalten dem Vermieter gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses gegeben hatte oder wenn der Mieter das Verhältnis aufgelöst hatte, ohne daß ihm vom Vermieter ein solcher Anlaß gegeben war. Ist streitig, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vorlag, und ist für die Entscheidung die Zuständigkeit einer anderen Stelle begründet, so ist die Verhandlung bis zur endgültigen Erledigung des Streitigen auszusetzen. Die Entscheidung der anderen Stelle ist für das Gericht bindend, das über den Mietstreit entscheidet.

##### § 21

Ist ein Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis überlassen und stellt die Überlassung einen Teil der für die Leistung der Dienste zu gewährenden Vergütung dar, so finden die Vorschriften des § 20 nach der Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses entsprechende Anwendung. Für die weitere Überlassung des Raumes ist ein angemessener Mietzins zu entrichten.

##### § 22

Gelten in den Fällen der §§ 20, 21 die §§ 1 bis 17 auch nach der Beendigung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses, so kann der Mieter einer Kündigung nicht nach § 4 widersprechen, wenn der Vermieter den Mietraum aus besonderen Gründen dringend braucht; dies ist namentlich der Fall, wenn der Vermieter den Mietraum für einen Nachfolger des Mieters in dem Dienst- oder Arbeitsverhältnis oder im Betriebsinteresse für einen anderen Angehörigen des Betriebes braucht, insbesondere bei Einstellung neuer Arbeitskräfte oder um einen Betriebsangehörigen in der Nähe seiner Arbeitsstelle unterzubringen.

##### § 23

(1) Sind Räume in Gebäuden, die von dem Inhaber eines Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet oder zu Eigentum erworben oder gemietet sind, an einen Betriebsfremden überlassen, so kann der Mieter einer Kündigung nicht nach § 4 widersprechen, wenn der Vermieter den Raum für einen Angehörigen des Betriebes dringend braucht. § 22 findet entsprechende Anwendung.

(2) Absatz 1 gilt auch, wenn ein Mietverhältnis über Räume, die nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet oder überlassen sind, gemäß den getroffenen Vereinbarungen nach Ablauf einer bestimmten Zeit von dem Bestehen des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses unabhängig geworden ist.

##### § 23a

Ist in Gebäuden, die von dem Inhaber eines Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet oder erworben oder gemietet sind, ein Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet oder hat ihn ein Betriebsfremder mietweise inne, so kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn der Raum im Verhältnis zu der Zahl der Bewohner übermäßig groß ist; als Bewohner kommen nur der Mieter und seine Familienangehörigen in Betracht. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn über die Angelegenheit in der Vertretung der Betriebsangehörigen verhandelt worden ist.

##### § 23b

Die Vorschriften der §§ 20 bis 23a sind entsprechend anzuwenden, wenn Räume, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind und dem Betriebsinhaber weder gehören noch ihm vermietet sind, einem Betriebsangehörigen mit Rücksicht auf ein zwischen ihm und dem Betriebsinhaber bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis oder einem Betriebsfremden mietweise oder sonst zum Gebrauch überlassen sind.

##### § 23c

Kündigt in den Fällen der §§ 22 bis 23b der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum, welcher der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, so gilt § 4a entsprechend.

##### § 24

(1) Auf Untermietverhältnisse sind die Vorschriften des ersten Abschnitts dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn der Untermieter die Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder wenn er in den Mieträumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt.

(2) Soweit nach Absatz 1 der Mieterschutz davon abhängt, daß der Untermieter in den Mieträumen mit seiner Familie eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt, ist der Tod eines Familienangehörigen oder dessen Ausscheiden aus der gemeinsamen Wohnung für die Fortdauer des Schutzes ohne Einfluß. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Untermietverhältnis von nur einem Familienangehörigen gemäß §§ 569a, 569b des Bürgerlichen Gesetzbuchs fortgesetzt wird.

(3) Einem Untermietverhältnis steht es gleich, wenn ein Hauseigentümer oder jemand, der einen Raum auf Grund eines Erbbaurechts, Nießbrauchs oder eines ähnlichen Rechtsverhältnisses innehat, einen Teil des von ihm selbst im Hause benutzten Raumes vermietet.

#### § 24a

(1) Sind dem Mieter eines Wohnraums Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände von dem Vermieter mitvermietet worden und sind die Vorschriften des ersten Abschnitts anzuwenden, so können Vermieter und Mieter den Mietvertrag hinsichtlich aller oder einzelner mitvermieteter Gegenstände kündigen, wenn die Kündigung bei Abwägung der Verhältnisse des Mieters und des Vermieters dem anderen Teil zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag des Monats zu erfolgen.

(3) Von dem Zeitpunkt an, in dem die Kündigung wirksam wird, ermäßigt sich die Miete in angemessenem Verhältnis. Die preisrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Bei einem Rechtsstreit, der die Zurücknahme oder Herausgabe von Möbeln oder Einrichtungsgegenständen betrifft, finden die §§ 7, 12, 15 dieses Gesetzes und § 12 Abs. 2 des Gerichtskostengesetzes entsprechende Anwendung.

#### § 25

Ist ein Raum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch vermietet, so finden, unbeschadet des § 27, die §§ 1 bis 17, 24, 30 und 31 keine Anwendung.

#### § 26

Das dem Vermieter nach § 19 der Konkursordnung zustehende Kündigungsrecht wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

#### § 27

(1) Bei einem Rechtsstreit, der die Herausgabe eines Mietraumes zum Gegenstand hat, ohne daß eine Kündigung des Vermieters nach den §§ 2, 3, 4, 4b, 20 bis 23b vorausgegangen ist, finden die §§ 7, 10, 12, § 13 Abs. 2 Satz 2, §§ 14, 15 Anwendung.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten auch für Räume, die nur mit Rücksicht auf ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet oder überlassen sind.

#### § 28

weggefallen

#### § 29

(1) Die Erlaubnis des Vermieters, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen (§ 549 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), kann auf Antrag des Mieters durch das Mieteinigungsamt ersetzt werden.

(2) Wird die Erlaubnis allgemein ersetzt, so kann der Vermieter im Einzelfall der Untervermietung aus wichtigem Grunde widersprechen.

#### § 30

(1) Will der Mieter einer Wohnung die Mieträume einem Dritten im Wege des Tausches überlassen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des Mieters die zum Eintritt des Dritten in den Mietvertrag erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag kann die Einwilligung des Vermieters für einen vor dem Ende der ursprünglichen Mietzeit liegenden Zeitpunkt nur ersetzt werden, wenn der Mieter aus zwingenden Gründen genötigt ist, seine bisherige Wohnung aufzugeben.

(2) Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag, so gilt der Eintritt des neuen Mieters in den Mietvertrag in dem Zeitpunkt als vollzogen, in dem der Mieter die Wohnung räumt.

(3) Der bisherige Mieter haftet für die Verpflichtungen, die während seiner Mietzeit entstanden sind, neben dem neuen Mieter weiter.

(4) Die Wirkungen der Entscheidung, durch die die Erlaubnis des Vermieters ersetzt worden ist, treten nur ein, wenn für jeden am Tausch beteiligten Mieter die Erlaubnis seines Vermieters zum Eintritt eines der Mieter in den Mietvertrag vorliegt.

(5) Verweigert der Vermieter allgemein seine Einwilligung ohne triftigen Grund, so ist die Einwilligung auf Antrag allgemein zu ersetzen und in der Entscheidung zum Ausdruck zu bringen, daß das Recht des Vermieters, im Einzelfall dem Tausch aus wichtigem Grunde zu widersprechen, unberührt bleibt. In diesem Falle gilt der Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag, unbeschadet der Vorschriften in den Absätzen 2 und 4, erst als vollzogen, wenn die Einwilligung des Vermieters hierzu vorliegt.

## § 31

(1) Ist ein Mietverhältnis über eine Wohnung beendet und hat der bisherige Mieter die Mieträume noch inne oder steht die Beendigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung bevor, so kann das Mieteinigungsamt dem Mieter auf Antrag gestatten, die Mieträume mit einem Dritten für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses zu tauschen, und die hierzu erforderliche Einwilligung des Vermieters ersetzen. Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Vermieter dem Verlangen des Mieters aus wichtigen Gründen widerspricht. Ist der Mieter rechtskräftig zur Räumung verurteilt, so ist es als wichtiger Grund auch anzusehen, wenn der Vermieter eine Wohnung in derselben Gemeinde nachweist, die den Umständen nach für den Mieter ausreichend und an ihn vermietbar ist.

(2) Entspricht das Mieteinigungsamt dem Antrag und wird der Tausch durchgeführt, so gilt die Beendigung des Mietverhältnisses als nicht erfolgt. Die Vorschriften des § 30 Abs. 2 bis 5 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ist die Verpflichtung zur Herausgabe der Wohnung in einem vollstreckbaren Urteil oder Vergleich ausgesprochen, so kann das Mieteinigungsamt auf Antrag des bisherigen Mieters die Zwangsvollstreckung für die Dauer des Verfahrens über den Wohnungstausch einstellen.

## § 31a

(1) Die §§ 1 bis 17, 24 bis 27 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen und Wohnräume im Sinne des jeweils anzuwendenden Wohnungsbaugesetzes.

(2) Absatz 1 gilt nicht

- a) für Mietverhältnisse über Wohnungen oder Wohnräume, solange für diese die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder gemäß den in § 11 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Vorschriften oder gemäß §§ 92 bis 94 oder § 110 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt wird; ein Verzicht auf die Grundsteuervergünstigung bleibt für das laufende Mietverhältnis außer Betracht;
- b) für Mietverhältnisse, die vor dem 27. April 1950 begründet worden sind;
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Wohngebäude vermietet werden;
- d) für Mietverhältnisse der in §§ 20 bis 23b genannten Art.

(3) Absatz 1 ist auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, die gemäß den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen

freigestellt sind, entsprechend anzuwenden; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Buchstaben a und c und für Mietverhältnisse, die vor der Freistellung begründet worden sind.

## § 31b

(1) Die §§ 1 bis 17, 24 bis 27 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, die in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen sind.

(2) Absatz 1 gilt nicht

- a) für Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, solange für diese auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird; ein Verzicht auf diese Vergünstigungen bleibt für das laufende Mietverhältnis außer Betracht;
- b) für Mietverhältnisse, die vor dem 1. August 1955 begründet worden sind, es sei denn, daß sie bereits durch § 1 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) von den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen waren;
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Wohngebäude vermietet werden;
- d) für Mietverhältnisse der in §§ 20 bis 23b genannten Art.

## § 32

(1) Hat jemand mietweise oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses ein Gebäude oder den Teil eines Gebäudes inne, das im Eigentum oder in der Verwaltung des Bundes oder eines Landes steht und entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Verwaltung des Bundes oder des Landes zu dienen bestimmt ist oder bestimmt wird, so finden die §§ 1 bis 31 keine Anwendung.

(2) Der Mieter oder derjenige, dem der Gebrauch überlassen ist, kann den Ersatz der erforderlichen Umzugskosten verlangen, es sei denn, daß ihm bereits nach den Dienstvorschriften angemessene Umzugskosten zustehen. Über die Ersatzpflicht ist im Falle der Verurteilung zur Herausgabe des Raumes auf Antrag des Berechtigten in der Urteilsformel Bestimmung zu treffen.

(3) Absatz 2 gilt nicht, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Kündigung des Mietverhältnisses nach den §§ 2, 3 rechtfertigen würden, oder wenn der Raum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch überlassen ist.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden

- a) auf Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, gemeinnützige Anstalten und Stiftungen sowie auf gemeinnützige, nicht auf Erwerb gerichtete Organisationen, soweit sie die Räume für eigene Zwecke dringend benötigen;
- b) wenn Räume in einem Gebäude, dessen Errichtung oder Erwerb von der Bundeswehr unmittelbar oder mittelbar gefördert worden ist, für Zwecke der Bundeswehr zur Verfügung zu halten sind und zur Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr, einschließlich von Angestellten und Arbeitern der Bundeswehr, benötigt werden. Zum Nachweis dieser Voraussetzungen genügt es, wenn hierüber eine Bescheinigung der obersten Behörde der Bundeswehr oder der von ihr bestimmten Dienststelle vorgelegt wird;
- c) wenn Räume in einem Gebäude, das nicht im Eigentum oder in der Verwaltung des Bundes, eines Landes oder einer Gemeinde (Gemeindeverbandes) steht, für Beamte des Bundes, eines Landes oder einer Gemeinde oder für Angestellte oder Arbeiter im öffentlichen Dienst zur Verfügung zu halten sind und benötigt werden.

Umzugskosten, die der Vermieter gemäß Absatz 2 zu ersetzen hat, sind ihm von derjenigen Stelle zu erstatten, zu deren Gunsten die Räume herauszugeben sind.

#### § 33

Die Vorschriften der §§ 1 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Kleinsiedlungen, solange sie der Kleinsiedler für die Dauer einer Probezeit mietweise innehat. Zum Nachweis der Eigenschaft als Kleinsiedlung genügt es, wenn der Bewilligungsbescheid (Bürgschaftsvorbescheid) der Bewilligungsbehörde oder der Anerkennungsbescheid der Anerkennungsbehörde vorgelegt wird.

#### § 34

Die Vorschriften der §§ 1 bis 31 sind nicht anzuwenden, wenn ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft Räume auf Grund eines Nutzungsvertrags einem Genossen mit Rücksicht auf seine Mitgliedschaft zur Genossenschaft überlassen hat und dieser aus der Genossenschaft ausscheidet.

#### § 35

Die Vorschriften der §§ 1 bis 31 sind nicht anzuwenden, wenn ein Wohnungsunternehmen dem künftigen Erwerber eines Grundstücks Räume, die zu dem Grundstück gehören, auf Grund eines Kaufanwartschaftsvertrags mietweise überlassen hat und von diesem Vertrag zurücktritt. Der Rücktritt hat diese Folge nur dann, wenn bei der Rücktrittserklärung die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß §§ 2 oder 3 dieses Gesetzes vorliegen oder wenn der Inhaber der Räume ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens sich zu einer Verfügung über das Grundstück verpflichtet oder die Rechte aus dem Kaufanwartschaftsvertrag abgetreten hat; bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft hat der Rücktritt diese Folge ferner, wenn der Inhaber der Räume mit seinen Pflichtzahlungen auf den Geschäftsanteil ganz oder teilweise länger als drei Monate im Rückstand ist oder wenn er aus der Genossenschaft ausscheidet.

#### § 36

(weggefallen)

### ZWEITER ABSCHNITT

### Mieteinigungsämter

#### § 37

Die den Mieteinigungsämtern übertragenen Aufgaben sind von den Amtsgerichten wahrzunehmen.

#### § 38

Das Verfahren vor dem Amtsgericht als Mieteinigungsamt bestimmt sich nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über das Verfahren vor den Amtsgerichten nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften.

#### § 39

Das Mieteinigungsamt kann den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle mit der Vornahme von vorbereitenden Maßnahmen beauftragen.

#### § 40

(1) Die Beteiligten sind zu einem Termin, der nicht in ihrer Anwesenheit anberaumt ist, schriftlich zu laden; § 10 Abs. 1 gilt entsprechend. Die Ladungsfrist beträgt drei Tage; eine Abkürzung der Frist ist zulässig. Das Mieteinigungsamt muß in der Lage sein, festzustellen, daß die Ladungsschrift den Beteiligten rechtzeitig zugegangen ist.

(2) Sind die Beteiligten ordnungsgemäß geladen und ist die Sache zu einer Entscheidung reif, so kann das Mieteinigungsamt auch in Abwesenheit eines Beteiligten entscheiden. Wird die Verhandlung vertagt, so hat der säumige Teil die den anderen Beteiligten durch das Ausbleiben verursachten

notwendigen Kosten zu ersetzen. Erscheint der Säumige auch in dem zweiten Termin nicht, so darf eine weitere Vertagung nur mit Zustimmung der anderen Beteiligten stattfinden.

(3) Das Mieteinigungsamt entscheidet im Rahmen der im § 38 bezeichneten Vorschriften und der dazu erlassenen Anordnungen nach billigem Ermessen. Die Entscheidung darf nur erlassen werden, wenn den Beteiligten Gelegenheit gegeben worden ist, sich zur Sache und über das Ergebnis einer Beweisaufnahme zu äußern und der Erhebung der Beweise beizuwohnen.

(4) Die Entscheidung ist schriftlich zu begründen. Sind die Beteiligten im Termin anwesend, so kann die Begründung mündlich erfolgen; jeder Beteiligte kann jedoch innerhalb der Notfrist (§ 41 Abs. 1) die schriftliche Mitteilung der Gründe beantragen. Die Beteiligten sind auf die zulässigen Rechtsbehelfe hinzuweisen; § 14 Abs. 4 gilt entsprechend.

(5) Vor der Entscheidung kann eine einstweilige Anordnung erlassen werden.

#### § 41

(1) Gegen die Entscheidung des Mieteinigungsamts findet innerhalb der Notfrist von zwei Wochen die Rechtsbeschwerde statt. Über die Rechtsbeschwerde entscheidet das Landgericht als Beschwerdestelle.

(2) Die Rechtsbeschwerde kann nur darauf gestützt werden, daß die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruhe. Dies ist stets anzunehmen, wenn § 40 Abs. 3 Satz 2 nicht beachtet ist oder wenn die Voraussetzungen vorliegen, unter denen nach § 551 Nr. 1 bis 5 der Zivilprozeßordnung eine gerichtliche Entscheidung als auf einer Verletzung des Gesetzes beruhend anzusehen ist. Die §§ 550, 563 der Zivilprozeßordnung finden Anwendung.

(3) In Fällen, in denen es ihr notwendig erscheint, kann die Beschwerdestelle von Amts wegen die Nachprüfung oder Vornahme einzelner tatsächlicher Feststellungen anordnen.

#### § 42

Erachtet das Mieteinigungsamt die Rechtsbeschwerde für begründet, so hat es ihr abzuhelfen; andernfalls ist die Beschwerde der Beschwerdestelle vorzulegen.

#### § 43

(1) Die Beschwerdestelle kann in der Sache selbst entscheiden oder sie zur nochmaligen Verhandlung und Entscheidung an das Mieteinigungsamt zurückverweisen. Die Zurückverweisung kann an eine andere Abteilung des Mieteinigungsamtes erfolgen. Das Mieteinigungsamt, an das die Sache zurückverwiesen wird, hat die rechtliche Beurteilung, die der Aufhebung seiner Entscheidung zugrunde liegt, seiner neuen Entscheidung zugrunde zu legen.

(2) Eine Entscheidung, die der Beschwerde unterliegt, wird erst endgültig, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist oder wenn die Beschwerde nach Ablauf der Beschwerdefrist zurückgenommen oder von der Beschwerdestelle zurückgewiesen wird.

#### § 44

Wer mit einem Antrag endgültig abgewiesen ist, kann den gleichen Antrag nicht mehr auf Tatsachen gründen, die er in einem früheren Verfahren geltend gemacht hat oder geltend machen konnte. Tatsachen, auf die der Antrag nicht mehr gegründet werden kann, dürfen zur Unterstützung eines auf andere Tatsachen gegründeten Antrags geltend gemacht werden.

#### § 45

Aus Vergleichen, die vor dem Mieteinigungsamt, der Beschwerdestelle oder im Falle des § 39 vor dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zwischen dem Vermieter, dem Mieter oder einem Dritten abgeschlossen sind, findet die gerichtliche Zwangsvollstreckung statt.

#### § 46

(1) In dem Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle werden Gebühren und Auslagen erhoben. Die Vorschriften des Gerichtskostengesetzes gelten entsprechend.

(2) Für die Gebührenerhebung steht die Sachentscheidung des Mieteinigungsamts einem Urteil, das Verfahren vor der Beschwerdestelle einem Berufungsverfahren gleich.

(3) Der Streitwert wird nach freiem Ermessen, jedoch nicht über den Jahresbetrag der Miete hinaus, festgesetzt. Der Jahresbetrag ist auf Grund des Betrags der Miete zu ermitteln, der für den der Entscheidung des Mieteinigungsamts oder der Beschwerdestelle vorhergehenden Monat Geltung hatte.

(4) Die Kosten (Gebühren und Auslagen) werden fällig, wenn der Rechtszug beendet ist oder das Verfahren länger als drei Monate nicht betrieben wird. Vorschüsse werden nicht erhoben.

(5) Der Betrag der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Auslagen, die ein Beteiligter dem anderen nach § 7 der Anordnung für das Verfahren in Mieteinigungssachen vom 16. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 723) zu erstatten hat, ist in der Sachentscheidung und, wenn eine solche nicht ergeht, durch Beschluß festzusetzen; zugleich ist zu bestimmen, wer die Kosten und die außergerichtlichen Auslagen zu tragen hat. Sie sind in der Regel dem unterliegenden Teil aufzuerlegen; die §§ 92, 93, 97 und 102 der Zivilprozeßordnung gelten entsprechend. Die Kosten können jedoch auch dem obsiegenden Teil auferlegt werden, soweit dies nach Lage der Sache, insbesondere nach den Vermögens- und Erwerbsverhältnissen der Beteiligten, der Billigkeit entspricht. Die Entscheidung über die

Kosten ist endgültig, soweit nicht die ihr zugrunde liegende Entscheidung geändert wird.

(6) Die Vorschriften der Zivilprozeßordnung über das Armenrecht gelten entsprechend.

#### § 47

(1) Will die Beschwerdestelle bei der Entscheidung über eine Rechtsfrage von der ihr bekannten Entscheidung einer anderen Beschwerdestelle oder, falls über die Rechtsfrage bereits von einem höheren Gericht entschieden ist, von dieser Entscheidung abweichen, so hat es eine Vorabentscheidung über die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) herbeizuführen. Das gleiche gilt, wenn es sich um eine durch Rechtsentscheid noch nicht entschiedene Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handelt. Der Rechtsentscheid ist in der Sache verbindlich.

(2) Für den Rechtsentscheid ist das Oberlandesgericht zuständig. § 28 Abs. 2 und 3, § 199 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten entsprechend.

#### § 48

Im übrigen richtet sich das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle nach der Anordnung für das Verfahren in Mieteinigungssachen.

### DRITTER ABSCHNITT

#### Schluß- und Übergangsvorschriften

#### § 49

(1) Auf die nach diesem Gesetz den Beteiligten zustehenden Rechte kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, nach der einem Beteiligten bei Ausübung der Rechte besondere Nachteile erwachsen sollen, ist unwirksam.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden auch auf Verträge Anwendung, die unter Umgehung oder zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes abgeschlossen sind.

#### § 50

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft. Gleichzeitig treten die Anordnung für das Verfahren in Mieteinigungssachen vom 16. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 723) und die Verordnung des Zentral-Justizamts für die Britische Zone zur Änderung des Mieterschutzgesetzes vom 27. Juli 1948 (Verordnungsblatt für die Britische Zone S. 225) außer Kraft. Bis dahin ist die letztgenannte Verordnung in den in § 7 Satz 1 genannten Rechtsstreitigkeiten anzuwenden.

(2) Ist nach § 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Gesetzes bezieht, so treten die in Absatz 1 genannten Vorschriften nicht vor dem Tag außer Kraft, mit dem

durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet. Ist nach §§ 3e oder 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich nur auf einen Teil des Geltungsbereiches dieses Gesetzes bezieht, so treten für diesen Teil die in Absatz 1 genannten Vorschriften nicht vor dem Tag außer Kraft, mit dem durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet.

#### §§ 51 bis 53

weggefallen

### Artikel IV

#### Änderung des Geschäftsraummietengesetzes

Das Geschäftsraummietengesetz wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 gestrichen und in Satz 4 die Worte „den Sätzen 1 bis 3“ durch das Wort „Satz 1“ ersetzt.
- b) Absatz 3 entfällt.

2. In § 5 Abs. 3 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume; in diesem Falle unterliegt das Mietverhältnis auch insoweit, als es sich auf Geschäftsräume bezieht, dem Mieterschutz, jedoch mit der Maßgabe, daß bei der Anwendung des § 4 des Mieterschutzgesetzes zugunsten des Mieters nur die Wohnbedürfnisse des Mieters und seiner Familie zu berücksichtigen sind.“

3. § 6 entfällt.

4. Nach § 29 wird folgende Vorschrift angefügt:

#### „§ 30

Dieses Gesetz tritt zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft.“

### Artikel V

#### Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung des Gesetzes vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1037) wird wie folgt geändert:

1. Nach § 30 werden die folgenden §§ 30a bis 30d eingefügt:

#### „§ 30a

Mieterhöhungen

(1) Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, darf die Miete für die einzelne

Wohnung (Einzelmiete) vom 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) an um 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

(2) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Mehrbelastungen des Vermieters dadurch eingetreten, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, so darf der Mehrbetrag neben der Einzelmiete vom Eintritt der Mehrbelastung an umgelegt werden, soweit die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat.

#### § 30b

##### Kostenmiete

(1) Ist die nach § 30a zulässige Miete niedriger als die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete), so darf sie um den Unterschiedsbetrag erhöht werden, wenn der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung zugrunde gelegt worden ist.

(2) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von der Miete auszugehen, die sich für die öffentlich geförderten Mietwohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen ergibt. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

(3) In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Ansätze für die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel und die laufenden Aufwendungen aus der Berechnung zu übernehmen, die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist; beim Ansatz der Zinsen für die Eigenleistungen, der Verwaltungskosten und der Instandhaltungskosten ist der Vermieter jedoch nicht an den

Ansatz in der ersten Berechnung gebunden, und zwar auch dann nicht, wenn er oder sein Rechtsvorgänger gegenüber der Bewilligungsstelle auf einen Ansatz dieser Kosten ganz oder teilweise verzichtet hat. Haben sich nach der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber der bei der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung die Gesamtkosten, die Finanzierungsmittel oder die laufenden Aufwendungen geändert, so sind diese Änderungen zu berücksichtigen; dies gilt bei einer Erhöhung nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(4) Sind in der Berechnung, die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, niedrigere Gesamtkosten und Finanzierungsmittel angesetzt worden, als es nach den bei der Bewilligung bestehenden Verhältnissen und den zu dieser Zeit geltenden Vorschriften zulässig war, so kann die nach Landesrecht zuständige Stelle auf Antrag des Vermieters zur Vermeidung von Härten eine Mieterhöhung auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigen, in der für die Gesamtkosten und Finanzierungsmittel sowie für die sich daraus ergebenden laufenden Aufwendungen die berichtigten Ansätze enthalten sind; im übrigen ist Absatz 3 anzuwenden.

(5) Erhöhen sich, nachdem die auf Grund der Absätze 1 bis 4 zulässige Kostenmiete verbindlich geworden ist, die laufenden Aufwendungen und beruht die Erhöhung auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so ist die sich nunmehr ergebende Miete preisrechtlich zulässig.

#### § 30c

##### Miete nach Vergleichsgrundsätzen

(1) Ist der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung nicht zugrunde gelegt worden und ist die nach § 30a zulässige Miete niedriger als die Miete, die sich für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen nach § 30b ergibt, so hat die nach Landesrecht zuständige Stelle auf Antrag des Vermieters eine Erhöhung der Miete um den Unterschiedsbetrag zu genehmigen.

(2) Treten nach der Genehmigung Mehrbelastungen der in § 30a Abs. 2 bezeichneten Art ein, so gilt diese Vorschrift entsprechend.

#### § 30d

##### Preisbindung

Die öffentlich geförderten Mietwohnungen sind preisgebundener Wohnraum."

2. An § 32 wird der folgende Absatz 5 angefügt:

„(5) Bei Vermietung einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung sind die Vorschriften der §§ 30a bis 30d entsprechend anzuwenden.“

3. In § 45 werden die Absätze 2 und 3 durch die folgenden Absätze 2 bis 6 ersetzt:

„(2) Übersteigt die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) und beruft sich der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung auf die Kostenmiete, so ist vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Mietpreisvereinbarung insoweit und solange unwirksam, als die vereinbarte Miete die Kostenmiete übersteigt.

(3) Eine Berufung auf die Kostenmiete ist nur zulässig, wenn die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Vergütungen und Zuschläge je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz um mehr als 80 vom Hundert übersteigt, der nach § 29 Abs. 1 für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(4) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von der Miete auszugehen, die sich für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen ergibt. Die danach für die Wohnung des Mieters, der eine schriftliche Erklärung nach Absatz 2 abgegeben hat, sich ergebende Einzelmiete ist die Kostenmiete im Sinne des Absatzes 2. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

(5) Steuerbegünstigte Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum, wenn und solange die Kostenmiete nach Absatz 2 verbindlich ist.

(6) Die Vorschriften der Absätze 2 bis 5 gelten auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung nach §§ 7, 11 dieses Gesetzes entfallen ist oder wenn ein nach § 7c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückerstattet worden ist.“

4. § 48 wird wie folgt geändert:

- a) An Absatz 1 Buchstabe a werden die Worte „sowie die Belastung und ihre Berechnung“ angefügt.
- b) Absatz 1 Buchstabe b erhält die folgende Fassung:

„b) die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten), die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung,“.

- c) Absatz 1 Buchstabe c erhält die folgende Fassung:

„c) die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete, namentlich auch die Erhebung und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, sowie die Mietpreisüberwachung und das Verfahren“.

- d) Absatz 2 Buchstabe e wird gestrichen.

- e) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Solange nicht durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 Vorschriften zur Durchführung der §§ 30a bis 30c und des § 45 in der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes ergangen sind, gilt für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nach den §§ 30b und 45, soweit sich aus diesen Vorschriften nichts anderes ergibt, die Zweite Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719). Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung nach Absatz 1 auch bestimmen, daß die Zweite Berechnungsverordnung zur Durchführung dieses Gesetzes weiterhin anwendbar bleibt; dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden.“

5. § 50 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „der §§ 7, 37 bis 41“ ersetzt durch die Worte „der §§ 7, 30a bis 30d, des § 32 Abs. 5, der §§ 37 bis 41“.
- b) In Absatz 2 werden die Worte „der §§ 19 bis 36“ ersetzt durch die Worte „der §§ 19 bis 30, 31, des § 32 Abs. 1 bis 4 und der §§ 33 bis 36“.
- c) Der folgende Absatz 3 wird eingefügt; die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5:

„(3) Ist über einen nach § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) vom Mieter gestellten Antrag auf Herabsetzung der vereinbarten Miete bis zum 30. September 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) noch nicht entschieden, so sind § 45 in der bisherigen Fassung vom 25. August 1953 und die zu seiner Durchführung ergangenen Rechtsvorschriften weiterhin anzuwenden. Ist die Miete nach § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der

bisherigen Fassung vom 25. August 1953 herabgesetzt worden, so darf sie vom 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) an auf den Betrag erhöht werden, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach §§ 45 und 48 der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes ergibt."

## Artikel VI

### Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 537 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„Ist die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder nicht nur unerheblich mindert, oder entsteht im Laufe der Miete ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit und für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines nach den §§ 472, 473 zu bemessenden Teiles des Mietzinses verpflichtet.“

2. § 538 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„Ist ein Mangel der in § 537 bezeichneten Art bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der in § 537 bestimmten Rechte Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.“

3. Nach § 541 werden folgende §§ 541a und 541b eingefügt:

„§ 541a

Durch Vereinbarungen, die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum das Recht des Mieters, eine Befreiung von der Entrichtung des Mietzinses geltend zu machen oder mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen eine Mietzinsforderung aufzurechnen oder wegen einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegenüber einer Mietzinsforderung ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, ausschließen oder einschränken, wird der Mieter an der Geltendmachung solcher Rechte nicht gehindert, wenn er seine dahingehende Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.

§ 541b

Der Mieter von Räumen hat bauliche Veränderungen, das Anbringen von Einrichtungen und andere Maßnahmen zu dulden, soweit sie zur Erhaltung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes erforderlich sind oder dem Mieter zugemutet werden können."

4. § 543 wird wie folgt geändert:

a) Im Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum sind auf das Kündigungsrecht des Mieters die Vorschriften der §§ 539 bis 541 nicht entsprechend anzuwenden; eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, ist unwirksam.“

b) Im Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

5. § 547 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 fällt weg.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Bei einem Mietverhältnis über Räume kann der Vermieter das Wegnahmerecht des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

6. § 549 wird wie folgt geändert:

a) Folgender neuer Absatz 2 wird angefügt:

„Der Mieter von Wohnraum kann die Erlaubnis, einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt; eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

7. Nach § 550 wird als § 550a folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 550a

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine Vereinbarung unwirksam, nach welcher der Mieter für den Fall, daß er eine Verpflichtung aus dem Mietvertrag nicht oder nicht gehörig erfüllt, zu einer Vertragsstrafe verpflichtet ist.“

## 8. § 553 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 553

Das Mietverhältnis kann von jedem Teile ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Kommt es für die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum auf das Verhalten eines Vertragsteiles an, so müssen der Mieter und der im Hause wohnende Vermieter das Verhalten von Personen, die sie in ihre Wohnung aufgenommen haben, in gleicher Weise gegen sich gelten lassen wie ihr eigenes Verhalten.

Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.“

## 9. § 554 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 554

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses in Verzug ist; ist Wohnraum nicht zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet, so ist der Rückstand nur dann als erheblich anzusehen, wenn er den Mietzins für mindestens einen Monat erreicht. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter den Vermieter befriedigt, bevor sie erfolgt.

Die Kündigung ist unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Mietzinses und der fälligen Entschädigung nach § 557 Abs. 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als drei Jahren eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

## 10. Nach § 554 wird als § 554a folgende Vorschrift eingefügt:

## „§ 554a

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine Vereinbarung, nach der eine Kündigung des Vermieters ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen zulässig sein soll, unwirksam. Erfordert ein Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum, so kann

vereinbart werden, daß die Kündigung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von der Beendigung des Dienstverhältnisses ab zulässig sein soll.“

## 11. § 555 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 555

Macht ein Vertragsteil von dem ihm nach den §§ 553, 554, 554a zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch, so hat der Vermieter den für eine spätere Zeit im voraus entrichteten Mietzins nach Maßgabe des § 347 oder, wenn die Kündigung wegen eines Umstandes erfolgt, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten. Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

## 12. § 557 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 fällt weg.

b) Folgender Absatz 2 wird eingefügt:

„Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum kann jedoch der Vermieter wegen der Vorenthaltung des Raums einen weiteren Schaden nur insoweit geltend machen, als sein Ersatz nach den Umständen billig erscheint; dies gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis gekündigt hat.“

## 13. § 565 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 565

Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, Räume oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume, gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur für den Ablauf eines Kalendervierteljahres.

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den

Schluß eines Kalendervierteljahres oder eines längeren kalendermäßigen Zeitabschnitts zulässig sein soll, ist unwirksam. Auf die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist kann sich der Vermieter nur berufen, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.

Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, so ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages,
2. wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends,
3. wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am fünfzehnten eines Monats für den Ablauf dieses Monats.

Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die Kündigung zulässig,

1. wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn der Mietzins nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis endigen soll.

Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Nr. 3, Absatz 4 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

14. Nach § 565 wird als § 565a folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 565a

Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum dem Vermieter gegenüber widersprechen, wenn sie wegen besonderer Umstände des Einzelfalles einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken würde, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Der Mieter kann der Kündigung nicht widersprechen, wenn der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist.

Der Widerspruch kann nur unverzüglich erfolgen. Er bedarf der schriftlichen Form. Durch den Widerspruch wird die Kündigung unwirksam.

Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.“

15. Nach § 568 wird als § 568a folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 568a

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so gilt es als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn es nicht von dem Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist für den Zeitpunkt des Ablaufs gekündigt worden ist.

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich nach Ablauf der Mietzeit mangels Kündigung jeweils um einen Zeitabschnitt verlängern soll, der kürzer ist als die gesetzliche Kündigungsfrist, so gilt es, wenn es nicht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist für das Ende der ursprünglichen Mietzeit gekündigt wird, von diesem Zeitpunkt ab als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.“

16. Im § 569 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 sind bei einem Mietverhältnis über Wohnraum nicht anzuwenden.“

17. Nach § 569 werden folgende §§ 569a und 569b eingefügt:

„§ 569a

In ein Mietverhältnis über Wohnraum, in dem der Mieter mit seinem Ehegatten den gemeinsamen Hausstand führt, tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt; § 206 gilt entsprechend.

Wird in dem Wohnraum ein gemeinsamer Hausstand nicht mit einem Ehegatten, wohl aber mit anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein. Das gleiche gilt, wenn der Ehegatte in das Mietverhältnis nicht eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; jeder der Familienangehörigen kann die Erklärung für sich abgeben. Mehrere Familienangehörige können die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.

Der Ehegatte oder die Familienangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis einge-

treten sind, neben dem Erben für die bis zum Tode des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen haftet der Erbe allein.

Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tode liegenden Zeitraum im voraus entrichtet und treten sein Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, so sind sie verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzinses ersparen oder erlangen.

Kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit dem Ehegatten oder den Familienangehörigen fortzusetzen, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur unverzüglich erfolgen.

Treten in ein Mietverhältnis über Wohnraum der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht ein, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur unverzüglich erfolgen.

#### § 569b

Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den Eheleute gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie den gemeinsamen Hausstand führen, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten allein fortgesetzt. § 569a Abs. 3, 4 gilt entsprechend. Sowohl der überlebende Ehegatte als der Vermieter können das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, der Vermieter jedoch nur, wenn ihm nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten allein fortzusetzen; die Kündigung kann nur unverzüglich erfolgen."

18. Nach § 570 wird als § 570a folgende Vorschrift eingefügt:

#### „§ 570a

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum gelten, wenn der Wohnraum an den Mieter überlassen ist, für ein vereinbartes Rücktrittsrecht die Vorschriften dieses Titels über die Kündigung und ihre Folgen entsprechend."

19. § 580 wird wie folgt gefaßt:

#### „§ 580

Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen."

## Artikel VII

### Anderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

1. § 721 erhält die folgende Fassung:

#### „§ 721

Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Der Antrag ist vor dem Schluß der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht; ist der Antrag bei der Entscheidung übergangen, so gilt § 321 entsprechend.

Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Über den Antrag entscheidet das Gericht erster Instanz, solange die Sache in der Berufungsinstanz anhängig ist, das Berufungsgericht. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.

Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als sechs Monate betragen. Die sechs Monate rechnen vom Tage der Rechtskraft des Urteils oder, wenn nach einem Urteil auf künftige Räumung an einem späteren Tage zu räumen ist, von diesem Tage ab.

Die sofortige Beschwerde findet statt

1. gegen Urteile, durch die auf Räumung von Wohnraum erkannt ist, wenn sich das Rechtsmittel lediglich gegen die Versagung, Gewährung oder Bemessung einer Räumungsfrist richtet;
2. gegen Beschlüsse über Anträge nach Absatz 2.

Hat das Berufungsgericht erkannt, so ist die Beschwerde unzulässig. Eine weitere Beschwerde findet nicht statt."

2. Nach § 794 wird der folgende § 794a eingefügt:

#### „§ 794a

Hat sich der Schuldner in einem Vergleich, aus dem die Zwangsvollstreckung stattfindet, zur Räumung von Wohnraum verpflichtet, so kann ihm das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Wohnraum belegen ist, auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist bewilligen. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.

Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Sie darf insgesamt nicht mehr als sechs Monate, gerechnet vom Tage des Abschlusses des Vergleichs, betragen. Ist nach dem Vergleich an einem späteren Tage zu räumen, so rechnet die Frist von diesem Tage ab.

Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts findet die sofortige Beschwerde statt. Eine weitere Beschwerde ist unzulässig."

3. In § 795 werden an Stelle der Worte „in dem vorstehenden Paragraphen“ die Worte „in § 794“ gesetzt.

4. Nach § 940 wird folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 940a

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht angeordnet werden.“

## Artikel VIII

### Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen

#### ERSTER ABSCHNITT

#### Miet- und Lastenbeihilfen nach der Übergangszeit

##### § 1

(1) Gerät der Eigentümer eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung, der Dauerwohnberechtigte oder der Mieter von Wohnraum unverschuldet in eine wirtschaftliche Notlage, die ihm die volle Aufbringung der Belastung oder Miete unmöglich macht, so wird ihm für die Dauer dieser Notlage eine Miet- oder Lastenbeihilfe gewährt.

(2) Eine Miet- oder Lastenbeihilfe wird gewährt, soweit die Miete oder Belastung über einen bestimmten Anteil des Einkommens des Eigentümers, Dauerwohnberechtigten oder Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Angehörigen hinausgeht; dabei wird nur die Miete oder Belastung berechnet, die auf die benötigte Wohnfläche entfällt.

(3) Miet- und Lastenbeihilfen sind keine Leistungen der öffentlichen Fürsorge.

##### § 2

Das Inkrafttreten des § 1 wird durch ein besonderes Bundesgesetz bestimmt, das auch die näheren Einzelheiten regelt.

#### ZWEITER ABSCHNITT

#### Miet- und Lastenbeihilfen während der Übergangszeit

##### § 3

Bis zum 30. Juni 1963 werden Miet- und Lastenbeihilfen nach den Vorschriften dieses Abschnittes gewährt.

##### § 4

(1) Ist die Miete auf Grund

1. der §§ 1 bis 5, des § 6 Abs. 2 oder des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes,
2. des § 30a Abs. 1, der §§ 30b, 30c, 32 Abs. 5 oder des § 50 Abs. 3 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes,
3. des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes,
4. des § 23 Abs. 2 Nr. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes,
5. des § 23 Abs. 2 Nr. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in Verbindung mit Artikel IV Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht, oder
6. des § 2 des Artikels XII des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht

für ein Mietverhältnis erhöht worden, das vor der Mieterhöhung begründet worden ist, so kann der Mieter bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle eine Mietbeihilfe beantragen. Die Mietbeihilfe wird in Höhe des Unterschiedes zwischen der erhöhten Grund- oder Einzelmiete und dem Betrag gewährt, der als tragbar (§ 6) anzusehen ist. Die Sätze 1 und 2 sind auf Untermietverhältnisse entsprechend anzuwenden, wenn die preisgebundene Untermiete gilt und infolge der in Satz 1 genannten Mieterhöhungen erhöht wird.

(2) Bei einer Wohnung, deren Wohnfläche über die nach § 5 benötigte Wohnfläche hinausgeht, ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf die benötigte Wohnfläche entfällt; die Miete ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.

(3) Die Mietbeihilfe darf den Betrag, um den die Miete nach Absatz 1 erhöht worden ist, nicht übersteigen.

##### § 5

Die benötigte Wohnfläche ist von der für die Gewährung von Mietbeihilfen zuständigen Stelle festzusetzen. Für einen Haushalt mit zwei Personen ist eine Wohnfläche von höchstens 50 Quadratmetern und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person von je weiteren 15 Quadratmetern als benötigt anzuerkennen. Bei Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, sind in der Regel für einen Haushalt mit zwei Personen nur 40 Quadratmeter und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person je weitere 10 Quadratmeter als benötigt anzuerkennen.

##### § 6

(1) Als tragbar im Sinne des § 4 ist der Betrag anzusehen, der folgende Vomhundertsätze des Jahreseinkommens des Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen nicht übersteigt:

für einen Alleinstehenden	20 vom Hundert,
für eine Familie mit zwei Familienangehörigen	18 vom Hundert,
für eine Familie mit drei	17 vom Hundert,
für eine Familie mit vier	16 vom Hundert,
für eine Familie mit fünf	15 vom Hundert,
für eine Familie mit sechs	13 vom Hundert,
für eine Familie mit sieben	11 vom Hundert,
für eine Familie mit acht oder mehr Familienangehörigen	8 vom Hundert.

(2) Jahreseinkommen sind die in einem Jahr anfallenden Einkünfte in Geld oder Geldeswert, ohne Rücksicht auf ihre Quelle. Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Ausnahmen von Satz 1 zulassen und Näheres über die Berechnung des Jahreseinkommens bestimmen.

(3) Als Familienangehörige gelten die in § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genannten Personen.

#### § 7

(1) Eine Mietbeihilfe wird auch in den Fällen, in denen die Miete den nach § 6 als tragbar anzusehenden Betrag übersteigt, nicht gewährt, wenn dem Mieter nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden kann, die Mieterhöhung aufzubringen, oder wenn er wegen schweren eigenen Verschuldens dazu außerstande ist.

(2) Eine Mietbeihilfe wird nicht gewährt, wenn die Aufwendungen für Miete im Zeitpunkt der Mieterhöhung ganz oder zum Teil aus Fürsorgemitteln getragen werden.

(3) Personen, die nur infolge einer Erhöhung der Wohnungsmiete nach § 4 fürsorgerechtlich hilfsbedürftig werden, erhalten Mietbeihilfen nach den Vorschriften dieses Abschnittes und insoweit keine Fürsorgeleistungen.

(4) Wird ein Mietbeihilfeempfänger fürsorgerechtlich hilfsbedürftig, so ist die Mietbeihilfe nach den Vorschriften dieses Abschnittes bis zur Dauer eines halben Jahres in der bisherigen Höhe weiter zu gewähren. Die Mietbeihilfe entfällt, wenn die fürsorgerechtliche Hilfsbedürftigkeit länger als ein halbes Jahr andauert.

#### § 8

Ändern sich die für die Bewilligung der Mietbeihilfe maßgebenden Verhältnisse, so hat der Empfänger der Mietbeihilfe dies der bewilligenden Stelle unverzüglich mitzuteilen.

#### § 9

Die Mietbeihilfe ist zu entziehen, soweit die für ihre Gewährung erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr vorliegen. Die Entziehung kann rückwir-

kend von dem Zeitpunkt an ausgesprochen werden, von dem an die zur Entziehung berechtigenden Voraussetzungen gegeben sind.

#### § 10

Bei Anwendung der §§ 3 bis 9 stehen den Mietverhältnissen andere Nutzungsverhältnisse gleich, bei denen eine Erhöhung des Entgelts auf Grund der in § 4 genannten Vorschriften erfolgt ist.

#### § 11

Gerät der Eigentümer eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung nach Bezug des Eigenheimes, der Kleinsiedlung oder der Eigentumswohnung unverschuldet und unvorhersehbar in eine wirtschaftliche Notlage, die ihm die volle Aufbringung der Belastung unmöglich macht, so ist ihm auf Antrag für die Dauer dieser Notlage eine Lastenbeihilfe zu gewähren. Das gleiche gilt für den Dauerwohnberechtigten, wenn das Dauerwohnrecht nicht zu den von § 10 betroffenen Nutzungsverhältnissen gehört.

#### § 12

(1) Die Lastenbeihilfe ist in Höhe des Unterschiedes zwischen dem Betrag der zu berücksichtigenden Belastung, die auf die benötigte Wohnfläche der Wohnung entfällt, und dem als tragbar angesehenen Teil der Belastung zu gewähren. Ist die tatsächliche Belastung für die benötigte Wohnfläche höher als der Betrag der Miete für die entsprechende Wohnfläche einer vergleichbaren Mietwohnung mit durchschnittlicher Ausstattung, so ist der Lastenbeihilfenberechnung der Unterschiedsbetrag zwischen der zumutbaren Belastung und der vergleichbaren Miete für die benötigte Wohnfläche zugrunde zu legen. Die §§ 5 bis 9 gelten entsprechend.

(2) Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Näheres über den Umfang der zu berücksichtigenden Belastung und die Berechnung der Belastung bestimmen.

#### § 13

(1) Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates das Nähere über die Berechnung von Wohnflächen bestimmen.

(2) Solange eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 nicht ergangen ist, gelten für die Berechnung von Wohnflächen für Wohnungen, auf welche die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind, die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), für die übrigen Wohnungen die §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719).

(3) In der Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann bestimmt werden, daß die Zweite Berechnungsverordnung in allen Fällen des Absatzes 2 anzuwenden ist; dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden.

### DRITTER ABSCHNITT

#### Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

##### § 14

(1) Für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind und für die die Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen zugesagt worden ist, werden bis zum Inkrafttreten des in § 2 bezeichneten Gesetzes Miet- oder Lastenbeihilfen in Höhe des Unterschiedes zwischen der Miete oder Belastung und dem Betrag gewährt, der nach dem Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers und der zu seinem Haushalt rechnenden Angehörigen als tragbar anzusehen ist. Dabei ist nur der Teil der Miete oder Belastung zu berücksichtigen, der auf die benötigte Wohnfläche entfällt. Die Vorschriften der §§ 5, 6, 8 und 9 gelten entsprechend.

(2) Eine Miet- oder Lastenbeihilfe wird nicht gewährt, wenn ein wichtiger Grund in der Person oder in den Verhältnissen des Wohnungsinhabers oder eines zur Familie rechnenden Angehörigen entgegensteht oder wenn die Fürsorgebehörde ganz oder zum Teil für die Miete oder Belastung aufzukommen hat.

##### § 15

Das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523) wird wie folgt geändert:

1. § 42 erhält den folgenden Absatz 7:

„(7) Die Bewilligung öffentlicher Mittel kann mit der Zusage verbunden werden, daß den künftigen Wohnungsinhabern nach § 73 und den dort bezeichneten Vorschriften Miet- oder Lastenbeihilfen gewährt werden. Die Zusage kann auch nach der Bewilligung ausgesprochen werden, wenn besondere Gründe vorliegen, namentlich öffentliche Mittel nach Absatz 6 ganz oder teilweise nicht mehr gewährt werden. Die Gewährung der Miet- oder Lastenbeihilfen soll befristet oder widerruflich zugesagt werden; sie kann mit Wirkung von einem bestimmten Zeitpunkt an zugesagt werden.“

2. In § 46 Abs. 1 Buchstabe c erhält die Klammer folgenden Wortlaut:

„(§ 42 Abs. 7 in Verbindung mit § 73).“

3. § 73 erhält die folgende Fassung:

##### „§ 73

#### Miet- und Lastenbeihilfen

Ist die Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen nach § 42 Abs. 7 zugesagt worden, so ist dem Inhaber einer Wohnung, für die öffentliche Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, eine Miet- oder Lastenbeihilfe zu gewähren, soweit es erforderlich ist, um die sich für ihn ergebende Miete oder Belastung tragbar zu machen. Das Nähere bestimmt Artikel VIII des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht.“

4. § 74 Abs. 2 erhält die folgende Fassung:

„(2) Soweit die Aufwendungen für die Miet- und Lastenbeihilfen im Rahmen des Absatzes 1 einem Land entstanden sind, werden sie vom Bund und dem Land zu gleichen Teilen, und zwar für jedes Jahr gesondert, getragen. In Höhe des demgemäß auf den Bund entfallenden Anteiles vermindern sich die Zinsforderungen des Bundes gegen das Land aus den Darlehen, die der Bund dem Land zur Förderung des Wohnungsbaues gewährt hat. Hiervon abweichende Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und dem Land sind zulässig.“

5. Nach § 113 wird der folgende § 113a eingefügt:

##### „§ 113a

#### Überleitungsvorschriften für Miet- und Lastenbeihilfen

Hat die oberste Landesbehörde bis zum 30. September 1959 angeordnet, daß die Tragbarkeit der sich ergebenden Mieten oder Belastungen für bestimmte Bauvorhaben durch Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen zu erzielen ist, so ersetzt diese Anordnung die Zusage der Bewilligungsstelle nach § 42 Abs. 7.“

### VIERTER ABSCHNITT

#### Aufbringung der Kosten für die Miet- und Lastenbeihilfen

##### § 16

(1) Die für die Miet- und Lastenbeihilfen nach dem zweiten Abschnitt dieses Gesetzes erforderlichen Mittel werden vom Bund und dem Land zu gleichen Teilen, und zwar für jedes Jahr gesondert, getragen. Der auf den Bund entfallende Anteil kann den in § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Mitteln entnommen werden.

(2) Für die Aufbringung der Mittel, die für die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen nach dem dritten Abschnitt dieses Gesetzes erforderlich sind, gilt § 74 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

## Artikel IX

### Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

#### § 1

(1) Bei Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden und für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind oder bewilligt werden, hat der Schuldner gegenüber dem Gläubiger die in diesem Gesetz bestimmten Verpflichtungen. Entsprechende Verpflichtungen hat der Empfänger eines Zuschusses zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder eines Zinszuschusses gegenüber der Stelle, die diese öffentlichen Mittel gewährt.

(2) Die Verpflichtung nach § 2 entsteht mit dem Zeitpunkt, von dem ab die Wohnung nach den §§ 3a, 3d des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes oder auf Grund einer nach § 4 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes erlassenen Rechtsverordnung der Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr unterliegt, frühestens mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Verpflichtung nach § 3 entsteht mit dem 1. Juli 1963, frühestens mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel.

(3) Die Verpflichtungen nach diesem Gesetz erlöschen bei einer Wohnung in einem Familienheim, einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung, sobald für diese Wohnung, bei anderen Wohnungen, sobald für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen gewährte öffentliche Mittel zurückgezahlt sind und öffentliche Mittel nicht mehr in Anspruch genommen werden.

#### § 2

(1) Der Schuldner darf eine Wohnung nur einem Wohnungsuchenden vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, der ihm eine Bescheinigung darüber übergibt, daß sein Jahreseinkommen die in § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmte Grenze nicht übersteigt. Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (§ 27 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) oder für Angehörige eines anderen Personenkreises vorbehalten worden, so darf der Schuldner sie nur einem Wohnungsuchenden vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, der auch eine Bescheinigung darüber übergibt, daß er dem Personenkreis angehört, für den die Wohnung vorbehalten ist.

(2) Die Bescheinigung wird auf Antrag von der Gemeinde erteilt, sofern nicht die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde eine andere Stelle bestimmt. Die Bescheinigung ist nur für das laufende Kalenderjahr gültig.

(3) Soweit das öffentliche Interesse die nach Absatz 1 bestehende Bindung nicht erfordert, kann die zuständige Stelle den Schuldner hiervon freistellen. Die Freistellung kann für die einzelne Wohnung oder allgemein für Wohnungen bestimmter Art ausgesprochen werden. Der Schuldner kann auch befristet oder für die Dauer eines Mietverhältnisses von der Bindung freigestellt werden. Zuständig ist die Gemeinde, sofern nicht die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde eine andere Stelle bestimmt. Die Freistellung ist dem Schuldner schriftlich mitzuteilen; die Mitteilung kann bei einer allgemeinen Freistellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

#### § 3

(1) Ist der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung zugrunde gelegt worden, so darf der Schuldner eine Wohnung nur zu einem Preise vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, der die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zulassen. Eine im Zusammenhang mit der Bewilligung oder Gewährung der öffentlichen Mittel begründete Verpflichtung des Schuldners, die Wohnung zu einer geringeren als der Kostenmiete zu überlassen, ist unwirksam.

(2) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von der Miete auszugehen, die sich für den öffentlich geförderten Wohnraum des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Schuldner die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen ergibt. Der Schuldner hat dem Gläubiger auf Verlangen Auskunft über die Höhe der Mieten zu erteilen und die Berechnungsunterlagen vorzulegen.

(3) Ist der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung nicht zugrunde gelegt worden, so darf der Schuldner die Wohnung nur gegen ein Entgelt vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, das die Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen nicht übersteigt; war jedoch am 30. Juni 1963 eine höhere Miete preisrechtlich zulässig, so darf diese vereinbart werden.

#### § 4

(1) Für die Zeit, in welcher der Schuldner eine der in den §§ 2, 3 bezeichneten Verpflichtungen

schuldhaft verletzt, kann der Gläubiger verlangen, daß die jeweils noch bestehende Darlehensschuld zusätzlich mit fünf vom Hundert für das Jahr verzinst wird; der Gläubiger kann ferner das Darlehen fristlos kündigen.

(2) Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die Zeit, in welcher der Empfänger eine der in den §§ 2, 3 bezeichneten Verpflichtungen schuldhaft verletzt hat, zurückgefordert werden; ferner kann die Bewilligung noch nicht gewährter Darlehen oder Zuschüsse von der nach Landesrecht zuständigen Stelle widerrufen werden.

#### § 5

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, soweit nach dem 30. Juni 1963 ein erheblicher Unterschied zwischen den Kostenmieten (§ 3) und den ortsüblichen Mieten für vergleichbare, nicht öffentlich geförderte Wohnungen besteht, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, daß und von welchem Zeitpunkt ab

- a) die Auszahlung von Darlehen oder Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen, von Zinszuschüssen oder von Annuitätsdarlehen, die aus öffentlichen Mitteln gewährt werden, von der nach Landesrecht zuständigen Stelle eingestellt werden kann;
- b) für Darlehen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1, die aus öffentlichen Mitteln gewährt worden sind, eine Verzinsung oder erhöhte Zinsen gefordert werden können; dies gilt nicht bei Familienheimen. Der jährliche Zinssatz darf einschließlich eines vereinbarten Verwaltungskostenbeitrages fünf vom Hundert nicht übersteigen.

Die Rechtsverordnung kann auf Wohnungen bestimmter Miethöhe oder auf bestimmte Arten von Wohnungen oder auf Wohnungen in bestimmten Kreisen oder Gemeinden beschränkt werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich ist.

(2) Die Auszahlung darf auf Grund einer nach Absatz 1 Buchstabe a erlassenen Rechtsverordnung nur eingestellt werden, soweit bei ordentlicher Geschäftsführung nachhaltig Erträge erzielt werden können, durch welche die durch den Wegfall der Darlehen oder Zuschüsse entstehenden höheren laufenden Aufwendungen gedeckt werden.

(3) Der Schuldner kann eine erhöhte Leistung an Zinsen oder Tilgung, zu der er auf Grund einer nach Absatz 1 Buchstabe b erlassenen Rechtsverordnung verpflichtet ist, verweigern, soweit die zu ihrer Deckung erforderlichen Erträge bei ordentlicher Geschäftsführung nachhaltig nicht erzielt werden können.

#### § 6

Die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten für einzelne Wohnräume

entsprechend; die §§ 2, 3 gelten nicht für Wohnheime sowie für Räume, die Teil der Wohnung des Schuldners sind.

#### § 7

Verpflichtungen, die durch die Gewährung oder mit Rücksicht auf die Gewährung anderer als der in § 1 Abs. 1 bezeichneten Mittel begründet worden sind oder begründet werden, bleiben unberührt, soweit sich aus Artikel XII § 3 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht nichts anderes ergibt.

#### § 8

(1) Der nach den §§ 4, 5 sich bei den Ländern ergebende erhöhte Anfall an Zinsen und der sich nach § 5 bei den Ländern ergebende erhöhte Anfall an Tilgungsbeträgen steht anteilig dem Bund, dem Ausgleichsfonds und den Ländern zu.

(2) Die Anteile bestimmen sich nach dem Verhältnis, in dem die Mittel des Bundes, des Ausgleichsfonds und des Landes zueinander stehen, die der obersten Landesbehörde für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues seit dem 1. Januar 1950 als öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt worden sind. Das Verhältnis ist jeweils zum Ende eines Rechnungsjahres für den in diesem Jahr sich ergebenden erhöhten Anfall an Zinsen und Tilgungsbeträgen zu ermitteln. Zu den Mitteln des Ausgleichsfonds rechnen dabei auch die Mittel, die der obersten Landesbehörde aus den Soforthilfefonds oder aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden als öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt worden sind.

(3) Das Land hat Zinsen und Tilgungsbeträge, die es nach den §§ 4, 5 im Laufe eines Rechnungsjahres erhalten hat, am Ende des Rechnungsjahres an den Bund und den Ausgleichsfonds zu den Anteilen abzuführen, die dem in Absatz 2 bestimmten Verhältnis entsprechen.

(4) In Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern kann von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 abgewichen werden.

#### § 9

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zur Durchführung der §§ 3, 5 zu erlassen über

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und Sicherung,
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,

- c) die Ermittlung der Kostenmiete, namentlich auch die Erhebung und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,
- d) die Berechnung von Wohnflächen.

In der Rechtsverordnung kann auch bestimmt werden, daß und unter welchen Voraussetzungen Zinsen für die Eigenleistung, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten unabhängig von dem Ansatz in der Berechnung, die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, angesetzt werden dürfen.

(2) Solange eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 nicht ergangen ist, gilt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Zweite Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), für die Berechnung von Wohnflächen

- a) soweit die öffentlichen Mittel für die Wohnungen erstmalig bis zum 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, die Erste Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719),
- b) im übrigen die Zweite Berechnungsverordnung.

In der Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann bestimmt werden, daß die Zweite Berechnungsverordnung in allen Fällen des Absatzes 2 anzuwenden ist; dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden.

## Artikel X

### Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit, Überleitungsvorschriften

#### § 1

(1) Die §§ 721, 794a der Zivilprozeßordnung sind bis zum Ablauf der Übergangszeit mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle der in § 721 Abs. 3, § 794a Abs. 2 bestimmten Frist von sechs Monaten eine Frist von einem Jahr tritt. Die Übergangszeit endet am 30. Juni 1963. Ist nach § 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Gesetzes bezieht, so endet die Übergangszeit nicht vor dem Tag, mit dem durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet; ist nach §§ 3e oder 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich nur auf einen Teil des Geltungsbereiches dieses Gesetzes bezieht, so endet die Übergangszeit in diesem Teil nicht vor dem Tag, mit dem durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet.

(2) Eine Räumungsfrist nach § 5a des Mieterschutzgesetzes in der bisherigen Fassung kann nach §§ 721, 794a der Zivilprozeßordnung verlängert werden; Absatz 1 Satz 1 gilt entsprechend.

#### § 2

(1) Das Vollstreckungsgericht kann die auf die Räumung von Wohnraum gerichtete Zwangsvollstreckung auf Antrag des Schuldners einstweilen einstellen, wenn die ausreichende anderweitige Unterbringung des Schuldners und der zu seinem Hausstand gehörenden Familienangehörigen nicht gesichert ist. Der Antrag kann nur bis zum 30. Juni 1963 gestellt werden; § 1 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Die einstweilige Einstellung ist zu versagen, wenn

1. der Schuldner sich nicht in zumutbarer Weise um eine andere Unterbringung bemüht oder ohne triftigen Grund von einer Möglichkeit ausreichender anderweitiger Unterbringung keinen Gebrauch gemacht hat oder
2. der Schuldner wegen Zahlungsverzugs zur Räumung verurteilt ist oder sich deswegen in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung verpflichtet hat, es sei denn, daß die Zahlung der fälligen und künftig fällig werdenden Entschädigung nach § 557 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches gesichert ist, oder
3. der Gläubiger an der Erlangung des Raumes ein besonders dringendes Interesse hat oder die Einstellung aus anderen Gründen, insbesondere wegen des Verhaltens des Schuldners, für den Gläubiger eine unzumutbare Härte darstellen würde.

(3) Die einstweilige Einstellung darf nicht für längere Zeit als sechs Monate erfolgen. Sie kann wiederholt angeordnet werden. Insgesamt darf die Zwangsvollstreckung nicht länger als ein Jahr einstweilen eingestellt werden; ist der Titel vor dem 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) vollstreckbar geworden, so rechnet diese Jahresfrist vom 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) ab.

(4) Die Entscheidung kann auf Antrag des Vermieters aufgehoben oder geändert werden, wenn die Verhältnisse sich geändert haben.

(5) Das Vollstreckungsgericht entscheidet durch Beschluß. Vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören. Gegen den Beschluß findet die sofortige Beschwerde statt.

(6) Solange eine Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nicht ergangen ist, kann der Gerichtsvollzieher die Räumung bis zu einer Woche aufschieben, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die Voraussetzungen für die Einstellung vorliegen und die rechtzeitige Anrufung des Vollstreckungsgerichts nicht möglich war.

(7) § 788 Abs. 3 der Zivilprozeßordnung gilt entsprechend.

## § 3

(1) Geht in den Fällen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dem Vollstreckungsgericht eine Erklärung der für die Unterbringung von Obdachlosen zuständigen Behörde zu, daß sie auf ihre Kosten die Räume oder einen Teil von ihnen für die vorläufige Unterbringung des Schuldners in Anspruch nehme, so darf die Räumung insoweit nicht ausgeführt werden. Das Vollstreckungsgericht hat die Erklärung dem Gläubiger zuzustellen und dem Schuldner mitzuteilen. Mit der Zustellung an den Gläubiger, nicht jedoch, bevor eine Räumungsfrist abgelaufen oder solange die Zwangsvollstreckung einstweilen eingestellt ist, gilt die Vollstreckung hinsichtlich der in Anspruch genommenen Räume als erfolgt.

(2) Das Vollstreckungsgericht hat ohne Rücksicht auf den Zugang der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Erklärung auf Antrag des Gläubigers die Zwangsvollstreckung durch Beschluß für zulässig zu erklären, wenn ihre Unterlassung für den Gläubiger eine unzumutbare Härte darstellen würde. Vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören. Gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts ist die sofortige Beschwerde zulässig. Bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Antrag des Gläubigers unterbleibt die in Absatz 1 Satz 2 vorgesehene Zustellung an den Gläubiger.

## § 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die in § 1, § 2 Abs. 3 Satz 3 bestimmten Jahresfristen allgemein, für einzelne Teile des Geltungsbereiches dieses Gesetzes oder für bestimmte Arten von Mietverhältnissen oder Wohnräumen zu verlängern, wenn dies nach den wohnwirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich ist.

## § 5

In Rechtsstreitigkeiten über die Aufhebung eines Mietverhältnisses, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig sind, gilt folgendes:

1. Die Klage gilt von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an als auf die Räumung gerichtet. Dabei ist die Aufhebungsklage als eine Kündigung anzusehen, die der Vermieter im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit dem Mieter gegenüber erklärt hat.
2. Das Gericht hat eine mündliche Verhandlung, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden ist, wieder zu eröffnen.
3. Eine Klage oder eine Berufung kann ohne Einwilligung des Beklagten oder des Berufungsbeklagten zurückgenommen werden, solange dieser nicht nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Hauptsache verhandelt hat.
4. Das Gericht entscheidet nach billigem Ermessen, ob die Kosten des Rechtsstreites (§ 91 der Zivilprozeßordnung) ganz oder teilweise zu erstatten sind. Hat eine Partei Kosten durch ein unbegründetes Rechtsmittel oder durch

grobes Verschulden veranlaßt, so sind ihr die Kosten aufzuerlegen; dies gilt nicht für Kosten, die eine Partei durch ein unbegründetes Rechtsmittel veranlaßt hat, wenn sich das Rechtsmittel gegen ein Urteil richtet, das vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen ist.

## Artikel XI

## Änderung sonstiger Gesetze

Folgende Gesetze werden geändert:

1. Das Erste Bundesmietengesetz wird wie folgt geändert:

- a) § 3 erhält folgende Fassung:

## „§ 3

(1) Bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, gilt eine vereinbarte Miete, die höher ist als die preisrechtlich zulässige Miete, für die Dauer des Mietverhältnisses insoweit als preisrechtlich genehmigt, als sie die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 30. September 1959 um nicht mehr als ein Drittel übersteigt.

(2) Bei der Ermittlung des in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsatzes sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

(3) Eine Mietvereinbarung der in Absatz 1 bezeichneten Art ist insoweit und so lange unwirksam, als die vereinbarte Miete die nach Absatz 1 genehmigte Miete übersteigt.

(4) Hat sich der Mieter oder eine öffentliche Stelle, die ganz oder zum Teil für die Bezahlung der Miete aufkommt, vor dem 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) auf die preisrechtlich zulässige Miete berufen, so bleiben die bisherigen Vorschriften maßgebend; dies gilt auch dann, wenn die Erklärung bis zum 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) noch nicht wirksam geworden ist.“

- b) § 4 erhält folgende Fassung:

## „§ 4

Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden gehindert, einen Antrag nach § 2 zu stellen, so läuft die in § 2 bestimmte Frist nicht vor Ablauf eines Monats seit Behebung des Hindernisses ab; jedoch kann nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Ende der versäum-

ten Frist der Antrag nicht mehr gestellt werden.“

- c) An § 7 Abs. 2 wird folgender Satz 2 angefügt:  
„Dies gilt nicht für Mieterhöhungen nach dem Zweiten Bundesmietengesetz.“
- d) § 10 entfällt.
- e) § 11 wird wie folgt gefaßt:

„§ 11

Die Vermietung von Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, unterliegt nicht mehr den Preisvorschriften, wenn der Wohnraum ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden und nicht grundsteuerbegünstigt im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes ist.“

- f) § 13 entfällt.
- g) § 22 wird wie folgt gefaßt:

„§ 22

Ist bei steuerbegünstigtem Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, die vereinbarte Miete niedriger als die Kostenmiete, so gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete die Kostenmiete tritt; für die Ermittlung der Kostenmiete gelten die Vorschriften des jeweils anzuwendenden Wohnungsbaugesetzes für steuerbegünstigte Wohnungen entsprechend.“

- h) § 23 Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt gefaßt:  
„1. bei frei finanziertem Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie in den Fällen des § 11, wenn die Miete die Kostenmiete für steuerbegünstigten Wohnraum nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz nicht übersteigt.“
- i) § 24 Abs. 1 entfällt; Absatz 2 wird einziger Absatz.
- k) § 27 entfällt.
- l) Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

„§ 29a

(1) Bei preisgebundenem Wohnraum sind einmalige Leistungen an den Vermieter, die durch oder für einen Mieter vertraglich erbracht werden, unzulässig, soweit die Leistungen oder ihr Wert zuzüglich des vierfachen Jahresbetrages einer daneben verein-

barten laufenden Miete den vierfachen Jahresbetrag der preisrechtlich zulässigen Miete übersteigen; ist der preisgebundene Wohnraum bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden, so tritt an die Stelle der preisrechtlich zulässigen die Miete, die im Falle ihrer Vereinbarung nach § 3 als genehmigt gelten würde. § 29 Abs. 1, 3 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt nicht, soweit

1. der Vermieter die Leistung bestimmungsgemäß für die in § 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Zwecke an einen bisherigen Mieter weitergibt, oder
2. die Leistung bestimmungsgemäß dazu verwendet wird, für einen Vermieter, der den Mietraum selbst benutzt hat, Ersatzraum zu schaffen oder instand zu setzen oder Aufwendungen für diese Zwecke auszugleichen oder die einem solchen Vermieter entstehenden Umzugskosten auszugleichen.

(3) Soweit Leistungen nach Absatz 2 zulässig sind, gelten sie nicht als Miete im Sinne der Preisvorschriften.“

- m) § 36 Abs. 2 entfällt.
- n) § 46 wird wie folgt gefaßt:

„§ 46

(1) Dieses Gesetzes tritt mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft.

(2) § 23 sowie die §§ 18 bis 21, soweit sie nach § 23 entsprechend anzuwenden sind, treten mit Ablauf des 30. Juni 1964 außer Kraft. Ist nach § 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Gesetzes bezieht, so treten die in Satz 1 genannten Vorschriften nicht vor dem Tag außer Kraft, mit dem durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet. Ist nach § 3f des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes eine Verordnung ergangen, die sich nur auf einen Teil des Geltungsbereichs dieses Gesetzes bezieht, so treten für diesen Teil die in Satz 1 genannten Vorschriften nicht vor dem Tag außer Kraft, mit dem durch diese Verordnung die Wohnraumbewirtschaftung endet.“

2. § 42 Abs. 1 Nr. 4 des Gerichtskostengesetzes wird wie folgt gefaßt:

„4. für Verfahren nach §§ 765a, 811a, 813a, 851a, 851b der Zivilprozeßordnung und Artikel X §§ 2, 3 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht.“

3. § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Kosten der Gerichtsvollzieher wird wie folgt gefaßt:

„(3) Hat in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 der Termin entsprechend einem Antrag des Gläubigers oder auf Grund der Vorschriften der §§ 765a, 775 der Zivilprozeßordnung oder des Artikels X § 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht nicht stattgefunden, so wird für die Anberaumung eines neuen Termins eine Gebühr von 0,60 Deutsche Mark erhoben.“

4. Die Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte wird wie folgt geändert:

- a) § 50 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Im Verfahren vor dem Prozeßgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung oder Verlängerung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794a der Zivilprozeßordnung) erhält der Rechtsanwalt drei Zehntel der im § 31 bestimmten Gebühren, wenn das Verfahren mit dem Verfahren über die Hauptsache nicht verbunden ist.“

- b) § 58 Abs. 3 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. Verfahren über Anträge nach §§ 765a, 813a, 851a, 851b der Zivilprozeßordnung, Artikel X §§ 2, 3 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht sowie § 26 des Heimkehrergesetzes.“

5. Das Lastenausgleichsgesetz wird mit Wirkung vom 1. Januar 1959 ab wie folgt geändert:

- a) In § 116 Abs. 1 werden in Nr. 2 hinter dem Wort „Gebäuden“ die Worte „oder bei Wohnungen zur Erzielung der Mindestausstattung im Sinne von § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ angefügt.

- b) In § 116 Abs. 1 wird der folgende Satz 3 eingefügt:

„Es erlischt in dem Umfang, in dem die Verpflichtung aus dem Kredit untergeht; für ein Vorrecht, das bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht bewilligt worden ist, gilt dies jedoch nur, wenn das Erlöschen bei der Bewilligung zur Bedingung gemacht war.“

- c) § 116 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Das Vorrecht ist zu bewilligen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1960 errichtet werden und mehr als 75 vom Hundert der neu gewonnenen Nutzfläche auf öffentlich geförderte Wohnungen oder auf steuer-

begünstigte Wohnungen im Sinne des jeweils anzuwendenden Wohnungsbaugesetzes entfallen;

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, wenn dem Grundpfandrecht nur Rechte im Range vorgehen, die zu den in § 113 Abs. 1 Satz 1 genannten Rechten gehören und der Erlaß wegen ungünstiger Ertragslage nicht durch § 129 Abs. 5 oder 6 ausgeschlossen ist.

Absatz 2 ist nicht anzuwenden.“

- d) Nach § 130 wird folgender § 130a eingefügt:

„§ 130a

Weitergehender Erlaß bei der Verwendung eigener Mittel für die Mindestausstattung von Wohnungen

Aufwendungen aus eigenen Mitteln, die bei Wohnungen zur Erzielung der Mindestausstattung im Sinne von § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dienen, sind im Rahmen der Ertragsberechnung nach § 129 in Höhe von 20 vom Hundert abzugsfähig; sie dürfen jedoch nur bei einer Erlaßentscheidung berücksichtigt werden.“

- e) In § 141 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b wird das Wort „hauptsächlich“ gestrichen.

## Artikel XII

### Schlußvorschriften

#### § 1

Mit Wirkung vom 1. Oktober 1959 an werden aufgehoben:

1. das Gesetz über Anerkennung und Beaufsichtigung von Vereinigungen von Hausbesitzern und Mietern vom 7. März 1935 (Reichsgesetzbl. I S. 352);
2. die Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 28. August 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 917) und die bayerische Verordnung Nr. 44 über die verlängerte Geltungsdauer der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 2. Januar 1946 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 140);
3. das Gesetz über die Auflockerung der Kündigungstermine bei Mietverhältnissen über Wohnräume vom 24. März 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 306);
4. § 4 der Durchführungsverordnung zur Verordnung über die Stilllegung von Betrieben zur Freimachung von Arbeitskräften vom 27. August 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1190);
5. die Verordnung über die Kündigung von Mietverhältnissen über Garagenräume vom 18. Februar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 107);

6. die Verordnung zur Wohnraumversorgung der luftkriegsbetroffenen Bevölkerung vom 21. Juni 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 355);
7. die Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechtes vom 7. November 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 319);
8. die hessische Verordnung über die einstweilige Regelung von Mietstreitigkeiten vom 23. November 1946 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 222);
9. das württemberg-badische Gesetz Nr. 228 zur Änderung des Mieterschutzrechtes vom 4. März 1948 (Regierungsblatt S. 48);
10. § 35 des schleswig-holsteinischen Eingliederungsgesetzes vom 30. Januar 1952 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 5);
11. § 29 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736) und die dort bezeichneten Vorschriften;
12. die Verordnung PR Nr. 15/53 über die Vergütung für die Benutzung von Räumen des Beherbergungsgewerbes zu Dauerwohnzwecken vom 12. Juni 1953 (Bundesanzeiger Nr. 116 vom 20. Juni 1953);
13. das Gesetz zur Ergänzung und Änderung der Vorschriften über Miet- und Pachtstreitigkeiten vom 20. Juli 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 521).

## § 2

(1) Ist für eine öffentlich geförderte Wohnung die zulässige Miete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf Grund der in § 113 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Vorschriften berechnet worden, so darf sie vom 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) an auf den Betrag erhöht werden, der sich aus einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt. Die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung ist unter entsprechender Anwendung des § 30b Abs. 3 und 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes aufzustellen. Sie tritt an die Stelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist. § 72 Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bleibt unberührt.

(2) Ist für eine steuerbegünstigte Wohnung die Kostenmiete nach § 85 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verbindlich und auf Grund der in § 113 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Vorschriften berechnet worden, so darf sie vom 1. Oktober 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) an auf den Betrag erhöht werden, der sich aus einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt.

## § 3

Ist für den Bau einer nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnung ein Darlehen oder ein Zuschuß aus anderen als den in § 3 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder in § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten

Mitteln eines öffentlichen Haushalts gewährt und im Zusammenhang damit vereinbart worden, daß der Vermieter keine höhere Miete verlangen darf, als sich auf Grund der bisher geltenden Vorschriften ergeben hatte, so gilt als Vertragsinhalt, daß keine höhere Miete verlangt werden darf, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete); die Berechnung der Kostenmiete erfolgt nach den für die Wohnung in Betracht kommenden Vorschriften für öffentlich geförderte oder steuerbegünstigte Wohnungen.

## § 4

Die Vermietung und Verpachtung von Räumen und Grundstücken unterliegen vom 1. Juli 1963 an nicht mehr den Preisvorschriften. Entgegenstehende Vorschriften treten außer Kraft. Insbesondere treten mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft:

1. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
2. die Neubaumietenverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Neubaumietenverordnung vom 19. Dezember 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 966);
3. die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549);
4. die Verordnung über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz vom 21. Dezember 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 994).

## § 5

(1) Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Wohnungsbau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Vorschriften des Mietpreisrechts, die für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um sie zu vereinfachen und mit den Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes und des Zweiten Bundesmietengesetzes zusammenzufassen; hierbei darf der allgemeine Preisstand für Mieten nicht wesentlich geändert werden.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Vorschriften des Mietpreisrechts, die für den nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um sie zu vereinfachen und mit den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie des Zweiten Bundesmietengesetzes zusammenzufassen; hierbei darf der allgemeine Preisstand für Mieten nicht wesentlich geändert werden.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Erste Berechnungsverordnung und die Zweite Berechnungsverordnung zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, soweit dies zur Anpassung an die Rechtslage notwendig ist, die durch dieses Gesetz gegeben

ist; sie kann dabei zur Vereinfachung des Rechts der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen diese beiden Verordnungen und damit auch die Rechtsverordnungen zusammenfassen, die nach § 17 des Zweiten Bundesmietengesetzes, § 48 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 105 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, §§ 12, 13 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen sowie nach § 9 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen erlassen werden.

#### § 6

Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften auf Gesetze oder Rechtsverordnungen verwiesen wird, die in diesem Gesetz geändert werden, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden Vorschriften der Fassung der geänderten Gesetze oder Rechtsverordnungen, die sich aus den Artikeln II bis VII und X bis XII ergibt.

#### § 7

Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz gilt vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an in der aus der Anlage 4 ersichtlichen Fassung.

#### § 8

Ein Mietverhältnis, das zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

#### § 9

Die Einführung dieses Gesetzes im Lande Berlin nach Maßgabe der Vorschriften des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) bleibt einem besonderen Gesetz vorbehalten.

#### § 10

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland.

#### § 11

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1959 in Kraft.

**Anlage 1**

(zu Artikel I § 2 Nr. 1 und Artikel II Nr. 3)

Für Artikel I § 2 Nr. 1 und Artikel II Nr. 3 (§ 3b Abs. 1 Buchstabe b des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes) sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	bei Mietverhältnissen*) über			
	5	4	3	2
	Wohnräume einschl. Küche**)			
	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohner	50,—	50,—	45,—	35,—
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	60,—	60,—	55,—	40,—
mit 100 000 und mehr Einwohnern	80,—	75,—	65,—	45,—

\*) Besteht am Stichtag ein Mietverhältnis nicht, so ist der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung der Verfügungsberechtigten genutzt werden sollen.

\*\* ) Soweit es auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als 6 qm außer Betracht.

**Anlage 2**

(zu Artikel I § 3 Nr. 2 und Artikel II Nr. 3)

Für Artikel I § 3 Nr. 2 und Artikel II Nr. 3 (§ 3c Abs. 1 Buchstabe a des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes) sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	bei Mietverhältnissen*) über		
	4	3	2
	Wohnräume einschl. Küche**)		
	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohner	40,—	35,—	25,—
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	47,50	42,50	30,—
mit 100 000 und mehr Einwohnern	55,—	50,—	35,—

\*) Besteht am Stichtag ein Mietverhältnis nicht, so ist der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung der Verfügungsberechtigten genutzt werden sollen.

\*\* ) Soweit es auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als 6 qm außer Betracht.

**Anlage 3**

(zu Artikel I § 5)

Für Artikel I § 5 sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	bei Wohnungen mit				
	Zentralheizung und Bad	Ofenheizung und Bad	Ofenheizung ohne Bad		
			Toilette in der Wohnung	Toilette im Hause	Toilette außerhalb des Hauses
	DM	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohner	1,30	1,05	1,00	—,85	—,75
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	1,45	1,15	1,10	—,90	—,80
mit 100 000 und mehr Einwohnern	1,60	1,30	1,20	1,00	—,90

**Anlage 4**

(zu Artikel XII § 7)

**Wohnraumbewirtschaftungsgesetz**

## ERSTER ABSCHNITT

## Allgemeine Vorschriften

## § 1

**Wohnraumbewirtschaftung und Wohnungsbehörden**

(1) Wohnraum unterliegt im Hinblick auf den Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung nach Maßgabe dieses Gesetzes. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit vorübergehend eingeschränkt.

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung ist eine staatliche Aufgabe; sie wird durch Wohnungsbehörden ausgeübt.

## § 2

**Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung**

(1) Der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt Raum, der zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt ist (Wohnungen und Wohnräume).

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung erstreckt sich auf die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes über Wohnungen finden entsprechende Anwendung auf einen einzelnen Wohnraum oder mehrere Wohnräume, wenn darin eine Person oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzes stehen bundesrechtlichen sowie bestehenden und künftigen landesrechtlichen Vorschriften, nach denen zur Beseitigung von besonderen Notständen Wohnraum und anderer zur Unterbringung von Personen geeigneter Raum vorübergehend in Anspruch genommen werden kann, nicht entgegen.

## § 3

**Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung**

Die Vorschriften dieses Gesetzes über die Wohnraumbewirtschaftung sind, soweit sich nicht für Doppelwohnungen aus § 11 etwas anderes ergibt, nicht anzuwenden auf

- a) frei finanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne der §§ 42, 47 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) und des § 5 Abs. 2 und 3 sowie des § 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523),
- b) ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffenen Wohnraum, der in der Zeit vom

21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,

- c) Wohnraum, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses einem anderen überlassen ist oder im Hinblick auf einen solchen räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang vom Grundstückseigentümer oder einem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten genutzt wird; die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn die Voraussetzungen nachträglich wegfallen.

## § 3a

**Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung in einzelnen Kreisen**

(1) Mit Wirkung vom 1. Oktober 1959 wird Wohnraum in den Kreisen von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 um weniger als 3 vom Hundert überschreitet. Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Für die Zahl der Normalwohnungen ist die amtliche Baustatistik maßgebend; von dieser Zahl ist jedoch die Zahl der Normalwohnungen abzusetzen, die nach der amtlichen Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 nur beschränkt bewohnbar sind. Die Zahl der Wohnparteien umfaßt die Mehrpersonenhaushalte und 50 vom Hundert der Einpersonenhaushalte. Für die Zahl der Wohnparteien ist die amtliche Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 unter Berücksichtigung der Fortrechnung bis zum 31. Dezember 1958 maßgebend. Die Fortrechnung erfolgt in der Weise, daß das Verhältnis der Wohnparteien zur Einwohnerzahl nach der amtlichen Wohnungsstatistik 1956 vom 26. September 1956 auf die amtliche Bevölkerungsstatistik am 31. Dezember 1958 übertragen wird.

## § 3b

**Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Januar 1960**

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 1960 wird folgender Wohnraum von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn der Wohnraum bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist:

- a) Wohnraum in Gebäuden, in denen der Eigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter wohnt, wenn sie nicht mehr als zwei abgeschlossene Wohnungen enthalten,
- b) Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete (§ 6 der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 — Bundesgesetzbl. I S. 549) nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 1 maßgeblichen Betrag übersteigt,

- c) abgeschlossene Wohnungen mit sechs und mehr Wohnräumen einschließlich Küche,
- d) zweckbestimmter Wohnraum im Sinne des § 18 Abs. 1 bis 3.

Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Soweit es nach Absatz 1 Buchstabe b und c auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als sechs Quadratmetern außer Betracht. Die Wohnflächen sind gemäß §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 / 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753 / 1957 I S. 1719) zu berechnen.

(3) Besteht ein Mietverhältnis nicht, so sind für die Anwendung des Absatzes 1 Buchstabe b der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung des Verfügungsberechtigten einheitlich genutzt werden sollen.

(4) Die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn die Voraussetzungen nachträglich wegfallen.

#### § 3c

##### **Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Januar 1961**

(1) Mit Wirkung vom 1. Januar 1961 wird folgender Wohnraum von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn der Wohnraum bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist:

- a) Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 2 maßgeblichen Betrag übersteigt,
- b) abgeschlossene Wohnungen mit fünf Wohnräumen einschließlich Küche.

Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) § 3b Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

#### § 3d

##### **Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung ab 1. Juli 1962**

(1) Mit Wirkung vom 1. Juli 1962 unterliegt Wohnraum nicht mehr der Wohnraumbewirtschaftung.

(2) Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

#### § 3e

##### **Ermächtigung zur Verlegung von Terminen für die Landesregierungen**

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau

- a) die in den §§ 3b und 3c bezeichneten Termine bis zu einem Jahr für Kreise zu verlegen, in denen die Zahl der Wohnpar-

teien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 um mehr als 12 vom Hundert,

- b) den in § 3d bezeichneten Termin bis zu einem Jahr für Kreise zu verlegen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1961 um mehr als 5 vom Hundert

überschreitet und in denen die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung noch nicht zulassen.

(2) Überschreitet die Zahl der Wohnparteien die Zahl der Normalwohnungen im Falle des Absatzes 1 Buchstabe a nach dem Stande vom 31. Dezember 1958 um mehr als 20 vom Hundert oder im Falle des Absatzes 1 Buchstabe b nach dem Stande vom 31. Dezember 1961 um mehr als 10 vom Hundert, so können die Termine bis zu zwei Jahren verlegt werden.

(3) Für die Ermittlung der Zahl der Normalwohnungen und der Wohnparteien ist § 3a Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

#### § 3f

##### **Ermächtigung zur Verlegung von Terminen für die Bundesregierung**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates für Wohnraum, der noch der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, die in den §§ 3b bis 3d angegebenen oder auf Grund des § 3e festgesetzten Termine bis zu drei Jahren zu verlegen, soweit die Lage auf dem Wohnungsmarkt wegen eines unerwarteten Zustroms von Wohnungsuchenden in den Geltungsbereich dieses Gesetzes dies erfordert.

#### § 3g

##### **Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung bei Schaffung einer Badeeinrichtung**

(1) Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, wird von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, wenn nach dem 30. September 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) vom Grundstückseigentümer oder einem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten innerhalb der Wohnung eine Badeeinrichtung mit Wanne in einem Badezimmer und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter geschaffen wird und die Wohnung einen Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung, eine Anschlußmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd, neuzeitliche sanitäre Anlagen innerhalb der Wohnung und einen Keller oder entsprechenden Ersatzraum hat oder diese Ausstattung von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten geschaffen wird. Die §§ 21, 22, 35 bleiben unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nur, wenn der Grundstückseigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender

Berechtigter die Kosten für die nach dem 30. September 1959 geschaffene Ausstattung ganz oder überwiegend getragen und hierfür keine zinsverbilligten Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen hat.

#### § 4

##### Ermächtigung zu weiteren Ausnahmen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften darüber zu erlassen, daß die Wohnraumbewirtschaftung auch für anderen Wohnraum gelockert oder aufgehoben wird,

- a) wenn und soweit die Wohnraumbewirtschaftung im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse allgemein oder für Wohnraum bestimmter Miethöhe oder für bestimmte Arten von Wohnraum oder für Wohnraum in bestimmten Kreisen oder Gemeinden sich erübrigt oder nicht mehr angezeigt ist,
- b) wenn die Lockerung oder Aufhebung der Schaffung neuen Wohnraums dient.

Hierbei ist erforderlichenfalls besonderen Verhältnissen einzelner Länder Rechnung zu tragen.

(2) Soweit die Bundesregierung von ihrer Ermächtigung nach Absatz 1 oder nach § 3f keinen Gebrauch macht, können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung entsprechende Vorschriften erlassen; sie können ihre Befugnis zum Erlaß von Rechtsverordnungen weiter übertragen.

#### § 5

##### Sondervorschriften

Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten und des Zweiten Wohnungsgesetzes unterliegen der Wohnraumbewirtschaftung nach Maßgabe dieses Gesetzes. Unberührt bleiben die Vorschriften der genannten Gesetze und anderer entsprechender Gesetze, soweit sich aus diesen etwas anderes ergibt.

#### § 6

##### Aufgaben der Wohnungsbehörden

Die Wohnungsbehörden haben folgende Aufgaben:

- a) die Feststellung des Wohnraumbestandes und der Wohnungsuchenden (§§ 7, 8),
- b) die Zuteilung von Wohnraum (§§ 9 bis 20),
- c) Maßnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 21),
- d) Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum und zur Erleichterung des Städtebaues (§§ 22 bis 25).

#### ZWEITER ABSCHNITT

##### Feststellung des Wohnraumbestandes und der Wohnungsuchenden

#### § 7

##### Feststellung des Wohnraumbestandes

(1) Die Wohnungsbehörden haben Unterlagen über den Wohnraumbestand, soweit solche nicht vorhanden sind, anzulegen und auf dem laufenden zu halten.

(2) Verfügungsberechtigte, Rauminhaber und ihre Beauftragten sind verpflichtet,

a) auf Verlangen der Wohnungsbehörden Formblätter für die Wohnraumbestandsaufnahme wahrheitsgemäß auszufüllen und über Raum aller Art, seine Verwendung und die ihn betreffenden Rechtsverhältnisse Auskunft zu erteilen,

b) Beauftragten der Wohnungsbehörden und Wohnungsuchenden, die sich durch eine besondere wohnungsbehördliche Bescheinigung ausweisen, die Besichtigung von Raum und dazu gehörenden Flächen, Einrichtungen und Anlagen an den Werktagen von 9 bis 18 Uhr zu gestatten. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Besichtigungszeiten nach örtlichen Bedürfnissen ändern.

(3) Verfügungsberechtigte und ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Wohnungsbehörde binnen einer Woche anzuzeigen, wenn Wohnraum frei oder bezugsfertig geworden ist oder wenn die Belegung von Wohnraum sich für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten oder dauernd verringert. Ist ein anderer Verfügungsberechtigter nicht vorhanden, so ist der Grundstückseigentümer oder der ihm wirtschaftlich gleichstehende Berechtigte zu der Anzeige verpflichtet.

#### § 8

##### Aufzeichnung der Wohnungsuchenden

Die Wohnungsbehörden haben Vormerklisten zu führen, Wohnungsuchende auf Antrag einzutragen und ihnen hierüber eine Bescheinigung zu erteilen sowie die Vormerklisten auf dem laufenden zu halten.

#### DRITTER ABSCHNITT

##### Zuteilung von Wohnraum

#### § 9

##### Gegenstand der Zuteilung

Die Wohnungsbehörden haben freien Wohnraum und die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der §§ 10 bis 20 zuzuteilen. Sie können davon absehen, Teile einer Wohnung zuzuteilen, wenn nicht gewichtige Gründe der Wohnraumbewirtschaftung eine Zuteilung erfordern.

## § 10

**Freier Wohnraum**

(1) Wohnraum gilt als frei,

- a) wenn er nicht benutzt wird, es sei denn, daß der Inhaber ein dringendes berechtigtes Interesse hat, ihn zu behalten,
- b) wenn der Inhaber nach privatem oder öffentlichem Recht nicht zum Besitz berechtigt ist.

(2) Ferner gelten überschüssige Räume unterbelegter Wohnungen als frei. Eine Wohnung gilt unbeschadet des § 14 Abs. 2 Satz 2 als unterbelegt, wenn der Verfügungsberechtigte mehr Räume innehat, als ihm nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte der Gemeinde zugestanden werden kann. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an die Stelle der Wohndichte der Gemeinde die Wohndichte eines kleineren oder größeren Gebiets oder des Landes tritt; sie können ferner durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an Stelle der Wohndichte mit Rücksicht auf die Umsiedlung von Heimatvertriebenen oder die Rückführung von Evakuierten eine von ihnen zu bestimmende höhere Verhältniszahl zwischen Wohnräumen und Wohnungsbenutzern der Ermittlung überschüssiger Räume zugrunde zu legen ist. § 5 Abs. 2 des Heimkehrergesetzes bleibt unberührt.

(3) Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, zu bestimmen, daß bei der Ermittlung überschüssiger Räume unterbelegter Wohnungen von einer bestimmten Verhältniszahl zwischen Wohnräumen und Wohnungsbenutzern auszugehen ist und alsdann besondere persönliche, familiäre und berufliche Verhältnisse gemäß Absatz 2 zu berücksichtigen sind.

(4) Bei der Auswahl der Räume, die dem Verfügungsberechtigten zu belassen oder als überschüssig Wohnungsuchenden zuzuteilen sind, ist auf die Vorschläge und Bedürfnisse des Verfügungsberechtigten Rücksicht zu nehmen, soweit nicht besonders dringende Gründe der Wohnraumbewirtschaftung entgegenstehen.

## § 11

**Doppelwohnungen**

(1) Verfügt jemand über mehrere Wohnungen, so gelten von diesen alle bis auf eine als frei, soweit der Verfügungsberechtigte nicht ein dringendes berechtigtes Interesse hat, sie zu behalten. Der Verfügungsberechtigte kann der Wohnungsbehörde die Wohnung bezeichnen, die er behalten will. Bezeichnet er die Wohnung binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist nicht, so bestimmt die Wohnungsbehörde die Wohnung, die als frei gilt.

(2) Absatz 1 gilt auch für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne der §§ 42, 47 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des § 5 Abs. 2 und des § 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und ohne öffentliche Darlehen oder Zuschüsse geschaffenen

Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, wenn für ihn Grundsteuervergünstigungen oder Grundsteuerbeihilfen in Anspruch genommen werden, oder wenn bei seiner Finanzierung unverzinsliche Darlehen oder Zuschüsse verwendet sind, für die Steuervergünstigungen nach § 7c des Einkommensteuergesetzes gewährt sind. Wird hiernach als frei geltender Wohnraum nicht binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist einem Wohnungsuchenden zur Benutzung überlassen, so unterliegt er der Zuteilung. Bei späterem Freiwerden ist in gleicher Weise zu verfahren.

## § 12

**Benutzung und Überlassung von Wohnraum**

(1) Wohnraum darf außer auf Grund einer Zuteilung nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden.

(2) Wohnraum kann zugeteilt werden

- a) durch Benutzungsgenehmigung (§ 14),
- b) durch Zuweisung (§ 15).

(3) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn Wohnraum einem anderen nicht zur ausschließlichen Benutzung überlassen wird (Mitbenutzung), es sei denn, daß eine Bereitstellungsverfügung (§ 19) entgegensteht.

(4) Wollen Verfügungsberechtigte ihre Wohnung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes tauschen, so darf die Genehmigung nur aus besonders dringenden Gründen der Wohnraumbewirtschaftung versagt werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn dem Verfügungsberechtigten nicht binnen zwei Wochen nach Eingang seines Antrags ein ablehnender Bescheid zugegangen ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrages zu beweisen.

## § 13

**Genehmigungsbedürftige Verträge**

Verträge, die Untermietern oder anderen Wohnungsbenutzern die Rechtsstellung eines Hauptmieters einräumen, bedürfen der Genehmigung der Wohnungsbehörden.

## § 14

**Zuteilung durch Benutzungsgenehmigung**

(1) Die Benutzungsgenehmigung ist entsprechend dem Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen; sie kann jedoch versagt werden, wenn der Wohnraum aus gewichtigen Gründen der Wohnraumbewirtschaftung einem anderen als dem vorgeschlagenen Wohnungsuchenden zuzuteilen ist. Ein gewichtiger Grund liegt insbesondere auch vor, wenn

- a) ein Zugewanderter im Sinne des § 3 der Ersten Durchführungsverordnung zum Ersten Überleitungsgesetz vom 27. Februar 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 88),

- b) ein aus der Sowjetzone oder dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin zugewanderter oder aus dem Ausland zurückgeführter Vertriebener im Sinne des § 1 des Bundesvertriebenengesetzes in der Fassung vom 14. August 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1215),
- c) ein Vertriebener im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 3 des Bundesvertriebenengesetzes (Aussiedler),
- d) ein Evakuierter im Sinne der §§ 1, 2 des Bundesevakuiertengesetzes in der Fassung vom 5. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1687),
- e) ein im Sinne der Asylverordnung vom 6. Januar 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 3) anerkannter ausländischer Flüchtling oder
- f) ein Umsiedler im Sinne der §§ 26 bis 34 des Bundesvertriebenengesetzes

unterzubringen ist, dem anstelle einer öffentlich geförderten Wohnung, die unmittelbar oder mittelbar der Unterbringung von Personen dieser Personenkreise dient, eine andere zumutbare Wohnung zugeteilt werden soll.

(2) Die Genehmigung zur Benutzung von freigezogenen Teilen einer Wohnung ist zugunsten des Verfügungsberechtigten zu erteilen, soweit die Räume für ihn nicht überschüssig sind. Dabei bleiben Personen außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde aufgenommen hat; dies gilt nicht für den Ehegatten, für Verwandte und Verschwägerter gerader Linie und Arbeitnehmer, die üblicherweise zum Hausstand des Verfügungsberechtigten gehören. Soweit nicht § 78 und § 109 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend, wenn eine Einliegerwohnung in einer öffentlich geförderten Kleinsiedlung ganz oder teilweise frei wird.

(3) Die Benutzungsgenehmigung kann aus besonderen Gründen unter einer auflösenden Bedingung oder befristet erteilt werden. In diesem Falle erlischt ein über die Benutzung abgeschlossenes Rechtsverhältnis mit dem Eintritt der Bedingung oder dem Ablauf der Frist.

(4) Die Benutzungsgenehmigung gilt als erteilt, wenn dem Verfügungsberechtigten nicht binnen drei Wochen nach Eingang seines Antrages ein ablehnender Bescheid zugegangen ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrages zu beweisen.

#### § 15

##### Zuweisung von Wohnungsuchenden

(1) Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß der Verfügungsberechtigte mit einem von mehreren zur Auswahl benannten Wohnungsuchenden binnen einer angemessenen Frist ein Rechtsverhältnis vereinbart, das den Wohnungsuchenden zur Benutzung von Wohnraum und zur Benutzung oder Mitbenutzung von Küchen, Nebenräumen, Flächen,

Einrichtungen und Anlagen berechtigt (Zuweisung). Die Wohnungsbehörden dürfen Wohnungsuchende nur zuweisen, wenn sie nach vorangegangener Prüfung annehmen können, daß diese in der Lage sind, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, oder daß die Zahlung des Mietzinses in sonstiger Weise gewährleistet ist.

(2) § 14 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

(3) Die Zuweisung soll bei Wohnraum, der üblicherweise von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm wirtschaftlich gleichstehenden Berechtigten vermietet wird, an diesen, im übrigen an den sonstigen Verfügungsberechtigten (Hauptmieter) gerichtet werden.

(4) Die Zuweisung ist außer im Falle des Absatzes 6 nur zulässig, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen, seitdem die Anzeige vom Freiwerden oder Bezugsfertigwerden von Wohnraum (§ 7 Abs. 3) erstattet ist, ein Antrag auf Benutzungsgenehmigung nach § 14 eingegangen ist, oder wenn einem innerhalb dieser Frist gestellten Antrag nicht entsprochen ist. Ist eine Anzeige nicht oder nicht fristgemäß erstattet, so wird die bezeichnete Frist erst durch eine Mitteilung der Wohnungsbehörde an den Verfügungsberechtigten in Lauf gesetzt.

(5) Wohnungsuchende müssen binnen drei Wochen zugewiesen werden, nachdem Wohnraum frei oder bezugsfertig geworden ist und die Anzeige gemäß § 7 Abs. 3 bei der Wohnungsbehörde erstattet ist. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang der Anzeige zu beweisen. Ergeht die Zuweisung nicht fristgemäß, so gilt die Überlassung von Wohnraum an den Wohnungsuchenden als genehmigt, den der Verfügungsberechtigte der Wohnungsbehörde benennt. § 10 Abs. 2, 3 bleibt unberührt.

(6) Das Auswahlrecht darf nur versagt werden, wenn besonders dringende Gründe der Wohnraumbewirtschaftung die Zuteilung an einen bestimmten Wohnungsuchenden erforderlich machen. Die Gründe sind dem Verfügungsberechtigten bekanntzugeben.

#### § 16

##### Mietverfügung

(1) Kommt ein der Zuweisung entsprechender Vertrag über Wohnraum nicht fristgemäß zustande, so kann die Wohnungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten eine Verfügung erlassen, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat (Mietverfügung). In die Verfügung sind die wesentlichen Bestimmungen eines Mietvertrages, auf Antrag eines Beteiligten auch ergänzende oder von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs abweichende besondere Bestimmungen, aufzunehmen, soweit diese nach Lage des Einzelfalles geboten und zumutbar sind. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach den für die Bemessung von Mietpreisen geltenden Vorschriften, bei Fehlen solcher Vorschriften nach der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum. Die Wohnungsbehörde kann bei preisgebundenem

Wohnraum auch verfügen, daß die Preisbehörde an ihrer Stelle den Mietzins bestimmt; in diesem Falle hat die Wohnungsbehörde den einstweilen zu entrichtenden Mietzins festzusetzen. Für das Verfahren der Preisbehörden gelten die dafür erlassenen besonderen Vorschriften. Vor Erlaß der Mietverfügung sind die Beteiligten zu hören.

(2) Müssen Zugewiesene so dringend untergebracht werden, daß die endgültige Regelung nicht abgewartet werden kann, so kann eine vorläufige Mietverfügung ohne Anhören der Beteiligten ergehen. Die vorläufige Mietverfügung wird endgültig, falls nicht einer der Beteiligten binnen drei Monaten nach Zugang der vorläufigen Mietverfügung beantragt, sie zu ändern oder zu ergänzen.

### § 17

#### Richtlinien für die Berücksichtigung der Wohnungsuchenden bei der Zuteilung

(1) Bei der Zuteilung von Wohnraum hat der Grundstückseigentümer oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter den Vorrang. Im übrigen sind die Wohnungsuchenden nach der Dringlichkeit ihrer Bewerbung zu berücksichtigen. Die Dringlichkeit einer Bewerbung richtet sich außer nach persönlichen Verhältnissen des Wohnungsuchenden auch nach volkswirtschaftlichen Bedürfnissen. Insbesondere sind Wohnungsuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder an Orten unterzubringen, die ihnen Arbeitsmöglichkeiten bieten. Ferner sind diejenigen Wohnungsuchenden besonders zu bevorzugen, deren anderweitige Unterbringung zum Wiederaufbau, zur Wiederherstellung und zum Neubau von Wohnraum erforderlich ist. Weiter ist das rechtsstaatliche Interesse an der Vollstreckung gerichtlicher Räumungstitel zu berücksichtigen. Bei gleicher Dringlichkeit hat ein früher vorgemerkter Wohnungsuchender den Vorrang.

(2) Ein Rechtsanspruch auf bestimmten Wohnraum besteht außer im Falle des Absatzes 1 Satz 1 nicht.

(3) Die Länder können im Wege der Gesetzgebung Vorschriften über die Bevorzugung bestimmter Personengruppen erlassen. Hierbei bleibt § 5 Abs. 1 des Heimkehrergesetzes unberührt.

### § 17a

#### Für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehaltener Wohnraum

(1) Folgender Wohnraum ist für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen im Sinne des § 27 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorbehalten:

- a) Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt sind, wenn die Wohnungen nach § 27 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten sind;

- b) Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes erstmalig in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, und für die am 30. September 1959 (Inkrafttreten dieses Gesetzes) keine höheren Mieten preisrechtlich zulässig waren, als dem Mietrichtsatz entspricht, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war;

- c) Wohnungen, die auf Grund der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) als Arbeiterwohnstätten gelten oder als solche anerkannt sind.

(2) Wohnraum, der nach Absatz 1 für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten ist, ist entsprechend diesem Vorbehalt zuzuteilen, sofern die Wohnungsbehörde nicht im Einzelfall auf den Vorbehalt verzichtet. Die Wohnungsbehörde kann auf den Vorbehalt insbesondere verzichten, wenn sichergestellt ist, daß hierdurch eine Wohnung frei gemacht wird, die einem Wohnungsuchendem mit geringem Einkommen zugeweiht wird.

(3) Bei Wohnraum der in Absatz 1 Buchstabe b oder c bezeichneten Art entfällt der Vorbehalt, soweit ein Anspruch auf Zuteilung nach § 17 Abs. 1 Satz 1 geltend gemacht wird oder soweit es sich um zweckbestimmten Wohnraum im Sinne von § 18 Abs. 1 bis 3 handelt.

(4) § 38 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 76 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bleiben unberührt.

### § 18

#### Zweckbestimmter Wohnraum

(1) Zweckbestimmter Wohnraum ist seiner Zweckbestimmung entsprechend zuzuteilen. Bei der Zuteilung überschüssiger Räume zweckbestimmter Wohnungen soll auf diese Bestimmung Rücksicht genommen werden.

(2) Als zweckbestimmter Wohnraum sind insbesondere anzusehen Dienstwohnungen, sonstige für Angehörige des öffentlichen Dienstes bestimmte Wohnungen, Werks- und Betriebswohnungen, von gewerblichen oder land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben geförderte Wohnungen, für den Heimstätten bestimmte Wohnungen in Reichsheimstätten, für den Kleinsiedler bestimmte Wohnungen in geförderten Kleinsiedlungen und Wohnungen auf Grundstücken mit gewerblichen oder land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben, die für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bestimmt sind.

(3) Eine Zweckbestimmung im Sinne des Absatzes 1 ist nur wirksam,

- a) wenn die Zweckbestimmung vor dem 16. März 1946 erfolgt ist oder

- b) wenn der Wohnraum für die besonderen Zwecke errichtet worden ist oder errichtet wird oder
- c) wenn in anderen als in den unter Buchstaben a und b bezeichneten Fällen die Zweckbestimmung von der Wohnungsbehörde bestätigt worden ist oder bestätigt wird.

In den in Satz 1 Buchstaben a und b bezeichneten Fällen hat die Wohnungsbehörde auf Antrag des Verfügungsberechtigten den Wohnraum als zweckbestimmt anzuerkennen. Bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, die als Werks- oder Betriebswohnungen errichtet worden sind oder errichtet werden und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, gilt Satz 1 Buchstabe b nur, wenn die Voraussetzungen des § 39 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 77 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorliegen; insoweit darf bei Fehlen dieser Voraussetzungen eine Bestätigung nach Satz 1 Buchstabe c nicht erfolgen.

(4) Hat die Wohnungsbehörde Wohnraum als zweckbestimmt bestätigt oder anerkannt (Absatz 3), so gilt eine von dem Verfügungsberechtigten beantragte Benutzungsgenehmigung zugunsten des vorgeschlagenen Wohnungsuchenden als erteilt, wenn die Wohnungsbehörde sie nicht binnen zwei Wochen nach dem Eingang des Antrages versagt. Im Streitfalle hat der Verfügungsberechtigte den Eingang des Antrages zu beweisen. Die Versagung ist nur zulässig, wenn der vorgeschlagene Wohnungsuchende die Voraussetzungen für den zweckbestimmten Wohnraum nicht erfüllt.

(5) Die Absätze 1, 3, 4 finden auf Einliegerwohnungen in öffentlich geförderten Kleinsiedlungen entsprechende Anwendung, soweit nicht § 78 und § 109 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind. Bei der Zuteilung von Wohnraum in Gebäuden von Genossenschaften, der satzungsgemäß nur an Mitglieder vergeben werden darf, ist der Satzungsbestimmung Rechnung zu tragen.

#### § 19

##### Bereitstellung von Wohnraum

Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß Verfügungsberechtigte und Rauminhaber zuteilbaren Wohnraum und sonstige Gegenstände der Zuteilung (§ 9) zur Benutzung (Mitbenutzung) durch Wohnungsuchende bereitstellen (Bereitstellungsverfügung). Die Entfernung aller oder einzelner Einrichtungsgegenstände können sie nicht verlangen, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Verfügungsberechtigten dadurch erheblich beeinträchtigt würde.

#### § 20

##### Besitzeinweisung

Die Wohnungsbehörden können den Zugewiesenen in den Besitz zugeteilten Wohnraums und der sonstigen Gegenstände der Zuteilung (§ 9) entsprechend der Mietverfügung (§ 16) einweisen.

#### VIERTER ABSCHNITT

##### Zweckentfremdung von Wohnraum

#### § 21

##### Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Wohnraum darf anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle zugeführt werden. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn und solange Räume nach den Vorschriften des § 10 Abs. 2, 3 nicht überschüssig sind.

(2) Absatz 1 ist nur bis zum Ablauf des 30. Juni 1963 anzuwenden; soweit auf Grund von Verordnungen nach §§ 3e oder 3f in §§ 3b bis 3d bezeichnete Termine auf einen späteren Zeitpunkt als den 30. Juni 1963 verlegt worden sind, ist Absatz 1 entsprechend länger anzuwenden.

#### FUNFTER ABSCHNITT

##### Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum und zur Erleichterung des Städtebaues

#### § 22

##### Verbot baulicher Veränderungen

(1) Ein Gebäude darf ohne Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle durch bauliche Maßnahmen nicht derart verändert werden, daß eine Wohnung für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte an der Änderung ein überwiegendes berechtigtes Interesse hat.

(2) Wer der Vorschrift des Absatzes 1 Satz 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der Wohnungsbehörde auf seine Kosten die Eignung für Wohnzwecke wiederherzustellen. Kommt er dem Verlangen nicht nach, so kann die Wohnungsbehörde die Arbeiten auf Kosten des Verpflichteten ausführen oder ausführen lassen.

(3) Absatz 1 ist nur bis zum Ablauf des 30. Juni 1963 anzuwenden; soweit auf Grund von Verordnungen nach §§ 3e oder 3f in §§ 3b bis 3d bezeichnete Termine auf einen späteren Zeitpunkt als den 30. Juni 1963 verlegt worden sind, ist Absatz 1 entsprechend länger anzuwenden.

#### § 23

##### Einbau von sanitären Einrichtungen und Versorgungsanlagen

Ist Wohnraum nicht oder nur mangelhaft mit sanitären Einrichtungen oder Versorgungsanlagen ausgestattet, so können die Wohnungsbehörden die erforderlichen sanitären Einrichtungen und Versor-

gungsanlagen ausführen oder ausführen lassen. Sie können verfügen, daß der Grundstückseigentümer oder der ihm wirtschaftlich gleichstehende Berechtigte die Maßnahmen zu dulden hat, soweit es ihm zugemutet werden kann; zur Erstattung der Kosten ist er nicht verpflichtet.

## § 24

**Duldungspflicht Dritter**

Die Wohnungsbehörden können verfügen, daß Dritte, die durch Maßnahmen nach § 22 Abs. 2 und § 23 in ihren Rechten beeinträchtigt werden, die angeordneten Maßnahmen zu dulden haben, soweit es ihnen zugemutet werden kann.

## § 25

**Wohnungsräumung zur Vornahme baulicher Maßnahmen**

(1) Die Wohnungsbehörden können eine vorübergehende Räumung von Wohnraum in den Fällen des § 22 Abs. 2 und des § 23 verfügen, wenn die Maßnahmen ohne eine Räumung nicht durchgeführt werden können oder in einem unzumutbaren Maße erschwert würden und die Räumung dem Betroffenen zugemutet werden kann.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend

- a) im Falle des Wiederaufbaues eines zerstörten oder der Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes;
- b) wenn zur Errichtung eines für die Dauer bestimmten Gebäudes die Freimachung behelfsmäßig errichteten Raumes, insbesondere eines Behelfswohnraumes, einer Wohnbaracke oder Wohnlaube, erforderlich ist.

(3) In den in Absatz 2 bezeichneten Fällen kann auch ein endgültiger Wohnungswechsel verfügt werden, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, erforderlich ist und die Betroffenen innerhalb der Gemeinde anderweitig angemessen untergebracht werden. Rechte, die dem verfügten Wohnungswechsel entgegenstehen, können nicht ausgeübt werden; sie erlöschen mit dem Zeitpunkt, an dem die Verfügung der Durchführung des Wohnungswechsels unanfechtbar geworden ist.

(4) Die Wohnungsbehörden haben die Durchführung der in den Absätzen 1 bis 3 vorgesehenen Maßnahmen davon abhängig zu machen, daß der Begünstigte dem Betroffenen die Kosten, die durch die vorübergehende Räumung oder im Falle des Wohnungswechsels durch den Umzug entstehen, im voraus bezahlt oder zu seinen Gunsten hinterlegt.

## SECHSTER ABSCHNITT

## Ergänzende Vorschriften

## § 26

**Schriftform**

Verfügungen der Wohnungsbehörden bedürfen der Schriftform.

## § 27

**Verwaltungszwang**

Verfügungen der Wohnungsbehörden können im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden.

## § 28

(weggefallen)

## § 29

(weggefallen)

## § 30

(weggefallen)

## § 31

(weggefallen)

## § 32

**Bescheinigung**

Beabsichtigt ein Vermieter nach den §§ 4, 22 bis 23b des Mieterschutzgesetzes Wohnraum, welcher der Wohnraumbewirtschaftung unterliegt, zu kündigen oder wegen einer solchen Kündigung auf Räumung zu klagen, so hat ihm die nach Landesrecht zuständige Stelle auf Antrag zu bescheinigen, ob sie den Wohnraum im Falle seines Freiwerdens entsprechend den Absichten des Vermieters zuteilen oder nach § 9 Satz 2 von einer Zuteilung absehen oder eine für die beabsichtigte anderweitige Verwendung des Raumes erforderliche Genehmigung erteilen wird.

## § 33

**Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den ordentlichen Gerichten**

Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die dem Sinne eines rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren gerichtlichen Urteils zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

## § 34

(weggefallen)

## § 35

**Ordnungswidrigkeiten**

(1) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer

- a) entgegen § 12 Wohnraum ohne Genehmigung in Benutzung nimmt oder zur Benutzung überläßt,
- b) entgegen § 21 Wohnraum ohne Genehmigung für andere als Wohnzwecke verwendet oder überläßt,
- c) entgegen § 22 Abs. 1 Satz 1 ein Gebäude ohne Genehmigung verändert,

d) als Verfügungsberechtigter, Rauminhaber oder Beauftragter den ihm nach § 7 Abs. 2, 3 obliegenden Pflichten zuwiderhandelt.

Wird im Falle des § 21 Abs. 1 Satz 4 eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erforderlich, weil Räume überschüssig geworden sind, so liegt eine Ordnungswidrigkeit nach Buchstabe b erst

von dem Zeitpunkt an vor, in welchem die Genehmigung endgültig abgelehnt ist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Im Falle des Absatzes 1 Buchstabe d beträgt die Geldbuße höchstens einhundertundfünfzig Deutsche Mark.

§§ 36, 37  
(weggefallen)

Anlage 1

(zu § 3b Abs. 1 Buchstabe b)

Für § 3b Abs. 1 Buchstabe b sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	bei Mietverhältnissen*) über			
	5	4	3	2
	Wohnräume einschl. Küche**)			
	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohner	50,—	50,—	45,—	35,—
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	60,—	60,—	55,—	40,—
mit 100 000 und mehr Einwohnern	80,—	75,—	65,—	45,—

\*) Besteht am Stichtag ein Mietverhältnis nicht, so ist der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung der Verfügungsberechtigten genutzt werden sollen.

\*\*\*) Soweit es auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als 6 qm außer Betracht.

Anlage 2

(zu § 3c Abs. 1 Buchstabe a)

Für § 3c Abs. 1 Buchstabe a sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	bei Mietverhältnissen*) über		
	4	3	2
	Wohnräume einschl. Küche**)		
	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohner	40,—	35,—	25,—
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	47,50	42,50	30,—
mit 100 000 und mehr Einwohnern	55,—	50,—	35,—

\*) Besteht am Stichtag ein Mietverhältnis nicht, so ist der Wohnraum oder die Gesamtheit der Räume maßgebend, die einheitlich genutzt werden oder nach der Bestimmung der Verfügungsberechtigten genutzt werden sollen.

\*\*\*) Soweit es auf die Zahl der Wohnräume ankommt, bleiben Küchen und andere Wohnräume mit weniger als 6 qm außer Betracht.

## Begründung

### ALLGEMEINER TEIL

I n h a l t	Seite
<b>I. Wesen und Werden der Wohnungszwangswirtschaft . . . . .</b>	46
Aufbau und Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft 1914 bis 1936 — Ausbau des Wohnungsnotrechts 1936 bis 1946 — Lockerungen des Wohnungszwangswirtschaft seit 1947	
<b>II. Notwendigkeit des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft .</b>	47
<b>III. Abbau der Wohnungszwangswirtschaft kann jetzt begonnen werden . . . . .</b>	49
Beseitigung des Wohnungsmangels — Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung — Ersatzbedarf — Stufenweiser Übergang zur Marktwirtschaft	
<b>IV. Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung und allmählicher Abbau der Wohnungsbehörden . . . . .</b>	50
Sofortige Herausnahme bestimmter Gebiete aus der Wohnraumbewirtschaftung — Stufenweise Beseitigung der Wohnraumbewirtschaftung — Verlegung der Stufentermine durch Rechtsverordnung — Sonstige Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung — Belegungsbindungen für öffentlich geförderte Wohnungen nach Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung	
<b>V. Mietanhebung — Preisfreigabe . . . . .</b>	51
Anhebung der Altbaumieten — Vergünstigungen für die Modernisierung der Altbauten — Anhebung der Mieten für soziale Neubauwohnungen — Mietanpassungen der Übergangszeit sind volkswirtschaftlich tragbar — Soziale Härten werden durch Miet- und Lastenbeihilfen ausgeschlossen — Freie Mietpreisbildung in der sozialen Marktwirtschaft	
<b>VI. Vom Mieterschutz zum sozialen Mietrecht . . . . .</b>	54
Mieterschutz in der Übergangszeit — Soziales Mietrecht nach dem Übergang	
<b>VII. Belastung der öffentlichen Haushalte durch das Gesetz . . . . .</b>	55
<b>A n h a n g : Zeitlicher Ablauf der geplanten Maßnahmen . . . . .</b>	57

### I. Wesen und Werden der Wohnungszwangswirtschaft

Seit mehr als vierzig Jahren ist in Deutschland Wohnraum zwangswirtschaftlichen Bindungen unterworfen. Die Wohnungszwangswirtschaft umfaßt die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, das öffentliche Mietpreisrecht und den Mieterschutz. Der Vermieter hat der Wohnungsbehörde bei der Belegung ein maßgebendes Mitwirkungsrecht einzuräumen (öffentliche *Wohnraumbewirtschaftung*). Das Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietverhältnisses durch Bestimmung der Miethöhe zu gestalten, ist erheblich eingeengt (öffentliches *Mietpreisrecht*), und das Kündigungsrecht des Vermieters ist ausgeschlossen; lediglich durch Urteil und unter ganz bestimmten, eng begrenzten Voraussetzungen ist die Aufhebung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters möglich (*Mieterschutz*).

#### Aufbau und Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft 1914 bis 1936

Die Anfänge der Wohnungszwangswirtschaft reichen bis zum ersten Weltkrieg zurück. Nach einer Verordnung vom 15. Dezember 1914 (RGBl. S. 511) waren von den Gemeinden Einigungsämter für Streitigkeiten über die Miethöhe zu bilden. Die beiden Mieterschutzverordnungen vom 26. Juli 1917 (RGBl. S. 659) und vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1140) brachten dann die Grundlagen für den Mieterschutz. Gleichzeitig regelte die Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143) die öffentliche Bewirtschaftung des Wohnraums; sie führte einen Abschlußzwang unter bestimmten Voraussetzungen ein und verbot Zweckentfremdungen. Nach Kriegsende verstärkte sich die Wohnungsnot noch mehr. Deshalb wurde das *Wohnungsnotrecht* weiter ausgebaut; im wesentlichen erfaßte es jedoch nur Wohnraum, der bis Sommer 1918 bezugsfertig geworden war.

So räumte das *Reichsmietengesetz* vom 24. März 1922 (RGBl. S. 273) bei Wohnungen, die bis zum 30. Juni 1918 bezugsfertig geworden waren, jedem Partner des Mietvertrages das unabdingbare Recht ein, durch einseitige Erklärung die vereinbarte Miete auf die „gesetzliche Miete“ zurückzuführen. Daneben wurde ein Mietwucherverbot eingeführt (Preistreibeiverordnung vom 13. Juli 1923 — RGBl. I 701 — und Gesetz vom 29. Juni 1926 — RGBl. I S. 319). Neu gebaute Wohnungen waren von der Preisbindung nach dem Reichsmietengesetz grundsätzlich ausgenommen; ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand betrug 1934 bereits ein Viertel.

Auch das *Wohnungsmangelgesetz* vom 26. Juli 1923 (RGBl. S. 754) erfaßte nur Wohnungen, die bis zum 30. Juni 1918 bezugsfertig geworden waren. Sein sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich wurde in der Folgezeit laufend eingeengt; mit Wirkung vom 1. April 1933 trat es ganz außer Kraft. Wesentlich geändert wurde der Mieterschutz durch das *Mieterschutzgesetz* vom 1. Juni 1923 (RGBl. I S. 353). Die Beendigung eines geschützten Mietverhältnisses auf Verlangen des Vermieters — bis dahin an die Mitwirkung einer Verwaltungsbehörde

geknüpft — erfolgte nunmehr durch Richterspruch im Zivilprozeß, und die zum Schutze des Mieters für nötig befundenen gestaltenden Eingriffe in das Vertragsverhältnis wurden ebenfalls ordentlichen Gerichten (als Mieteinigungsämtern) überantwortet. Auch der Anwendungsbereich dieses Gesetzes wurde bei fortschreitender Verbesserung der Wohnungsmarktlage langsam eingeengt. In der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (2. Teil Kap. IV) war sodann vorgesehen, daß das Mieterschutzgesetz am 1. April 1933 gänzlich außer Kraft treten sollte, wenn bis dahin ein soziales Mietrecht eingeführt sei. Lediglich weil es nicht mehr zu einem solchen Gesetz kam, unterblieb das Außerkrafttreten.

#### Ausbau des Wohnungsnotrechts 1936 bis 1946

Die verstärkte Wohnungsnachfrage infolge der Vollbeschäftigung seit Mitte der 30er Jahre spannte die Lage auf dem Wohnungsmarkt erneut an. 1936 wurde der *Mieterschutz* deshalb wieder ausgedehnt. Anfang des Krieges wurde ein totaler Mieterschutz eingeführt; er erfaßte nicht nur sämtliche Mietverhältnisse über Wohnraum, ohne Rücksicht auf das Datum der Bezugfertigkeit oder die Höhe der Jahresmiete, sondern auch die Mietverhältnisse über Geschäftsraum (Verordnung vom 5. September 1939 — RGBl. I S. 1670).

Gleichzeitig lebte die *Wohnraumbewirtschaftung* wieder auf. Einer gesetzlichen Ermächtigung vom 18. April 1936 (RGBl. I S. 371) folgten Verordnungen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen und zur Wohnraumbeschaffung für kinderreiche Familien vom 20. April 1939 (RGBl. I S. 815), weiter die Verordnung über die Vermietung frei werdender Wohnungen vom 5. Oktober 1942 (RGBl. I S. 573), die Verordnung über die Wohnraumlenkung vom 27. Februar 1943 (RGBl. I S. 127) und die Verordnung über die Wohnraumversorgung der luftkriegsbetroffenen Bevölkerung vom 21. Juni 1943 (RGBl. I S. 355).

Endlich überlagerte der im Jahre 1936 eingeführte *Preisstop* das noch geltende Reichsmietengesetz und erfaßte darüber hinaus alle zu diesem Zeitpunkt preisfreien Mietverhältnisse; der Mietzins, sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsraum, durfte — von Ausnahmen abgesehen — den Stand vom 17. Oktober 1936 nicht überschreiten (Preisstopverordnung vom 26. November 1936 — RGBl. I S. 955).

Während des zweiten Weltkriegs kam der Wohnungsbau weitgehend zum Erliegen. Die Wohnraumverluste durch die Kriegszerstörungen und noch mehr die Vertreibungen aus dem Osten und Südosten ließen eine Wohnungsnot entstehen, der nur durch verschärfte zwangswirtschaftliche Eingriffe — namentlich mit Hilfe des Reichsleistungsgesetzes — begegnet werden konnte. Im heutigen Bundesgebiet war der Wohnungsbestand durch den Krieg um mehr als 20 vom Hundert, das sind etwa 2¼ Millionen Wohnungen verringert worden; der Wohnungsbestand betrug 1945 nur noch etwa 8½ Millionen Wohnungen. Durch die Zuwanderung von rund 12½ Millionen Heimatvertriebenen und Flüchtlingen bis zur Gegenwart entstand ein wei-

terer Wohnungsbedarf. Im Höhepunkt der Wohnungsnot 1948/49 betrug das Wohnungsdefizit im Bundesgebiet 5 Millionen Wohnungen. Diese außergewöhnliche Situation führte zu einer erneuten Verschärfung der Zwangswirtschaft. Der gesamte vorhandene Wohnraum wurde deshalb durch das Wohnungsgesetz des Kontrollrats vom 8. März 1946 einer umfassenden und vollständigen öffentlichen Bewirtschaftung unterstellt. Die Mietpreise wurden nach dem Stande vom 17. Oktober 1936 festgehalten. Der Mieterschutz wurde zum Teil noch verschärft.

### Lockerungen der Wohnungszwangswirtschaft seit 1947

Es blieb dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) vorbehalten, zur Förderung des Wohnungsbaues die Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft einzuleiten. Für die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen hat es die *Wohnraumbewirtschaftung* ganz beseitigt und für die nach diesem Zeitpunkt bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen gelockert. Das Zweite Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) hat für die nach 1956 öffentlich geförderten Wohnungen weitere Lockerungen eingeführt. Bereits vorher hatte das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (BGBl. I S. 97) die Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung auch auf die grundsteuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen mit Bezugsfertigkeit nach der Währungsreform ausgedehnt und im übrigen weitere Erleichterungen für den Vermieter gebracht. Gegenwärtig sind noch öffentlich bewirtschaftet die Wohnungen mit Bezugsfertigkeit bis zur Währungsreform sowie die Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues.

Auch in das seit Kriegsanfang bestehende geschlossene System des starren *Mieterschutzes* brach das Erste Wohnungsbaugesetz ein; die Mietverhältnisse über frei finanzierte und einkommensteuerbegünstigte Wohnungen und Wohnräume mit Bezugsfertigkeit nach dem 31. Dezember 1949 wurden unter bestimmten Voraussetzungen vom Mieterschutz ausgenommen. Die Herausnahme wurde 1951 im Verordnungsweg (Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 — BGBl. I S. 926) und 1952 durch das Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 (BGBl. I S. 338) auf entsprechende Wohnungen und Wohnräume mit Bezugsfertigkeit nach der Währungsreform, auf Geschäftsräume sowie — in gewissem Umfang — auch auf Wohnungen und Wohnräume ausgedehnt, die wegen ihres räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs zusammen mit Geschäftsraum vermietet worden sind.

Das Erste Wohnungsbaugesetz lockerte schließlich die *Preisbindung* für neu geschaffenen Wohnraum; zum Teil beseitigte es sie auch ganz, so etwa für den frei finanzierten Wohnraum. Die Novellierung des Gesetzes von 1953 und das Zweite Wohnungsbaugesetz haben diese Linie weitergeführt. Für den

bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum wurden zwischen 1947 und 1952 durch verschiedene Verordnungen die preisrechtlich zulässigen Mieten angehoben. Der Geschäftsraum und bestimmte Arten von Wohnraum wurden durch das Geschäftsraummietengesetz aus der Preisbindung ganz herausgenommen. Schließlich hat dann das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl. I S. 458) für den bis zur Währungsreform bezugsfertig gewordenen Wohnraum weitere Mietanhebungen und die Entwicklung des Mietprechts zu einem gewissen Abschluß gebracht.

Gegenwärtig stehen unter *Preisbindung* noch die *Hauptmietverhältnisse* über

- a) Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist,
- b) öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist,
- c) grundsteuerbegünstigten Wohnraum mit Bezugsfertigkeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949,
- d) steuerbegünstigten Wohnraum mit Bezugsfertigkeit nach dem 31. Dezember 1949, wenn der Mieter die Preisbindung durch Anrufen der Preisbehörde (so nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz) oder durch Berufung auf die Kostenmiete (so nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz) herbeigeführt hat,
- e) Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs zusammen mit Wohnräumen vermietet worden sind, sofern der Mietwert der Geschäftsräume den der Wohnräume nicht überwiegt und die Wohnräume nach a) bis d) preisgebunden sind.

*Untermietverhältnisse* (einschließlich der ihnen gleichgestellten Mietverhältnisse in eigengenutzten Wohnungen) im vorstehend aufgeführten Wohnraum unterliegen der *Preisbindung*, wenn sich ein Vertragspartner auf die preisgebundene Untermiete berufen hat.

### II. Notwendigkeit des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft

Die Wohnungszwangswirtschaft enthält Beschränkungen des Eigentums, die nur so lange vertretbar sind, als die Wohnungsnot politisch und sozial keine andere Wahl läßt. Sobald erkennbar wird, wann der Wohnungsmangel in etwa beseitigt sein wird, muß der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft eingeleitet werden. Weder mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes noch mit dem Gleichheitsgrundsatz ist es vereinbar, *das Grundeigentum auf die Dauer unter ein Ausnahme- und Sonderrecht zu stellen*. Es ist auch nicht möglich, im Wohnungsbau für die Bildung neuen Eigentums zu werben — wie es vor allem das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) tut —, wenn nicht sichergestellt wird, daß das bereits vorhandene Eigentum in seinem rechtlichen und wirtschaftlichen Bestand erhalten werden kann. Die Eingriffe der Wohnungszwangswirtschaft

in das private Eigentum und in die Vertragsfreiheit müssen daher aufhören, wenn eine etwa ausgeglichene Wohnungsversorgung gegeben ist.

Die Wohnungszwangswirtschaft führt darüber hinaus zu *sozialen Unbilligkeiten*, die auf die Dauer für einen Rechtsstaat untragbar sind. Nutznießer der niedrigen Mieten des Altwohnungsbestandes sind häufig diejenigen Bevölkerungskreise, die vom Krieg und seinen Folgen verschont geblieben sind. Sie sitzen weiter in den billigen Wohnungen und brauchen nur einen äußerst geringen Teil ihres Einkommens für die Wohnungsnutzung aufzubringen, während Ausgebombte, Vertriebene, Flüchtlinge und junge Ehepaare, die häufig kleinere Einkommen haben, die teureren Neubauwohnungen mieten und zugleich noch die Last auf sich nehmen müssen, einen neuen Haushalt aufzubauen. — Schon jetzt wohnt jeder vierte Westdeutsche in einer Neubauwohnung! — Die hierin liegende „Differentialrente“ für die Inhaber billiger Altbauwohnungen ist gegenüber den Mietern von Neubauwohnungen sozial höchst ungerecht.

Auch ist infolge der Wohnungszwangswirtschaft der *vorhandene Altwohnungsbestand zum Teil fehlgenutzt*. Wohnraumbewirtschaftung, Mieterschutz und Preisstopp haben es weitgehend verhindert, daß eine natürliche Umschichtung stattfand. Vor allem mittlere und größere Wohnungen werden nicht eben selten von Einpersonenhaushalten und anderen Kleinhaushalten beibehalten, auch wenn diese die Wohnung für sich selbst nicht voll nutzen können. Zwar hat die Untervermietung wesentlich zur Linderung der Wohnungsnot in den ersten Jahren nach dem Zusammenbruch beigetragen; aber das gegenwärtige System hat den Wohnungsinhabern auch Gelegenheit gegeben, durch Untervermietung zu hohen Preisen oder auch mit Abstands Zahlungen einen Ertrag aus den Wohnungen zu ziehen, der dem Hauseigentümer vorenthalten wird.

Die Wohnungszwangswirtschaft subventioniert den Mieter zu Lasten des Vermieters. Aber *nicht alle Vermieter sind wohlhabend und nicht alle Mieter einkommenschwach!* Rund 15 v. H. aller bis zum zweiten Weltkrieg errichteten Wohngebäude stehen im Eigentum von Rentnern und Pensionären und rd. 7 v. H. im Eigentum berufsloser Personen, also von Bevölkerungsschichten, die zur Erhaltung ihrer Existenzgrundlage im wesentlichen auf den Mietertrag angewiesen sind. Ihnen werden durch die künstlich niedrig gehaltenen Mieten fortwährend Einkünfte entzogen, mit denen sie ihren Lebensabend sichern oder ihre Versorgung verbessern wollten.

Allgemein hat der Mietenstopp für die älteren Wohnungen zusammen mit der übermäßigen Beanspruchung des nach dem Zusammenbruch noch verfügbaren Wohnraums zu einem erheblichen *Substanzverzehr an dem Volksvermögen geführt, das in diese Wohngebäude investiert ist*. Mieterhöhungen wurden nur in begrenztem Umfang zugelassen, während die Kapital- und Bewirtschaftungskosten entsprechend den Veränderungen im Lohn- und Preisgefüge erheblich stiegen. Die Mie-

ten der vor dem ersten Weltkrieg errichteten Wohnungen hatten sich bis Ende 1958 gegenüber 1938 im Durchschnitt nur um 28 vom Hundert, die Mieten der zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Wohnungen nur um 20 vom Hundert erhöht; gleichzeitig aber waren der Preisindex für die Lebenshaltung auf 186 vom Hundert und der Baukostenindex auf 273 vom Hundert des Standes des letzten Vorkriegsjahres gestiegen. Dementsprechend haben sich die Reparaturkosten um ein Vielfaches gegenüber den im gleichen Zeitraum zugelassenen Mieterhöhungen erhöht. Die laufenden Einnahmen der Gebäudewirtschaft, vor allem die aus den älteren Häusern, können mithin die erforderlichen Ausgaben nur zum Teil decken, von einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals ganz zu schweigen. Bereits für 1955 wurde vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin, ein Instandsetzungsrückstand an sämtlichen Wohngebäuden von mehr als 13 Milliarden DM bei einem Zeitwert dieses Wohnungsbestandes von etwa 130 Milliarden DM errechnet. Der Bund und zum Teil auch die Länder haben zwar wiederholt namhafte Beträge für die Förderung der Instandsetzung aufgewandt. Außerdem leistet der Bund für die vom Kapitalmarkt aufgenommenen Kredite zur Durchführung von Instandsetzungen Zinszuschüsse. Diese Förderungsmaßnahmen haben sich voll bewährt. Es besteht aber keinerlei Aussicht darauf, daß der ganze Nachholbedarf jemals mit öffentlichen Subventionen gedeckt werden kann; letzthin muß er bei Mietwohngebäuden aus dem Mietertrag selbst aufgebracht werden.

Dazu kommt, daß der Althausbesitz auch einer erheblichen *Modernisierung* bedarf, die bei den unzureichenden Einnahmen nicht durchgeführt werden kann. Der Wohn- und Nutzwert der älteren Wohnungen und derjenige der seit der Währungsreform errichteten Neubauwohnungen klaffen mehr und mehr auseinander. Selbst im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden gegenwärtig über 90 v. H. aller Wohnungen mit einem eigenen Bad ausgestattet; von den vor dem ersten Weltkrieg errichteten Wohnungen dagegen verfügten 1950 nur etwa 8 v. H. über ein eigenes Bad, und auch bei den zwischen den beiden Weltkriegen errichteten Wohnungen war damals nicht einmal die Hälfte damit ausgestattet. Es besteht die Gefahr, daß bei ausgeglichener Wohnungsversorgung die älteren Wohnungen, die der neuzeitlichen sanitären Installation entbehren, nicht mehr sehr gefragt sein werden und unter Umständen für die Bedarfsdeckung verlorengehen. Eine derartige Entwicklung wäre volkswirtschaftlich verfehlt, weil die Ersetzung der Wohnungen, die mit einem nicht allzu hohen Aufwand modernisiert werden könnten, durch Neubauten einen unermeßlichen Kapitalbedarf beanspruchen würde. Deshalb ist die Ermöglichung einer weitgehenden Modernisierung ein dringendes Gebot für die staatliche Wohnungspolitik.

Daß die Mieten für den Althausbesitz künstlich niedrig gehalten werden, wirkt sich schließlich auch *auf den Wohnungsbau nachteilig* aus. Da die Höhe der unter kapitalmarktmäßigen Bedingungen ge-

gebenen Hypotheken vom Beleihungswert abhängt und der Beleihungswert sich auch nach dem Ertragswert der Grundstücke richtet, kommt es maßgebend auf die Höhe des Mietertrages an. Dabei lehrt die Erfahrung, daß die Hypothekeninstitute bei der Schätzung des Ertragswerts nicht allein die Mieterträge des neu zu errichtenden Wohngebäudes zugrunde legen, sondern gleichzeitig auch das gesamte Mietengefüge berücksichtigen. Je größer die Diskrepanz zu den Altbaumieten ist, um so geringer wird durchweg auch der Ertragswert der Neubauwohnungen eingeschätzt. Das hat dazu geführt, daß der Anteil der am Kapitalmarkt aufgenommenen Hypotheken im Verhältnis zu den Gesamtkosten im Lauf der Zeit erheblich zurückgegangen ist. Während die ersten Hypotheken zwischen den beiden Weltkriegen im Schnitt bis zu 50 v. H. der Baukosten deckten, decken sie seit 1948 nur noch etwa 30 v. H. Erst die schrittweise Anpassung der Mieten im Althausbesitz kann wieder zu einer allgemeinen Erhöhung der Ertrags- und Beleihungswerte führen.

### III. Abbau der Wohnungszwangswirtschaft kann jetzt begonnen werden

Das Wohnungswesen kann in die soziale Marktwirtschaft endgültig erst dann übergeführt werden, wenn kein Wohnungsmangel mehr besteht, also eine in etwa ausgeglichene Wohnungsversorgung erreicht ist.

#### Beseitigung des Wohnungsmangels

Nach der im Herbst 1950 durchgeführten Wohnungszählung betrug der *rechnungsmäßige Wohnungsfehlbestand* in der Bundesrepublik noch rd. 4,6 Millionen Wohnungen; er ergibt sich daraus, daß den vorhandenen Normalwohnungen die Mehrpersonenhaushalte und die Hälfte der Einpersonenhaushalte gegenübergestellt werden. Nach der im Herbst 1956 erneut durchgeführten Wohnungszählung war er auf rd. 2,3 Millionen Wohnungen gesunken. Innerhalb von sechs Jahren hatte sich also der Wohnungsfehlbestand etwa halbiert. Bei einem jährlichen Reinzugang an Haushalten durch Eheschließungen und Zuwanderung (unter Berücksichtigung der Haushaltsauflösungen) von durchschnittlich 175 000 war die Unterversorgung je Jahr um etwa 370 000 Wohnungen abgebaut worden; rd. zwei Drittel der alljährlichen Wohnungsbauleistung hatten tatsächlich zu einer Verminderung des Wohnungsdefizits geführt.

Für das Frühjahr 1959 ergibt sich bei einer Fortrechnung auf dieser Grundlage ein Wohnungsfehlbestand von etwa 1½ Millionen. Nimmt das Defizit auch in den kommenden Jahren weiter so ab wie von Herbst 1950 bis Herbst 1956, so muß es sich in den sechs Jahren von Herbst 1956 bis Herbst 1962 wiederum um 2,3 Millionen vermindern. Das heißt, 1962/63 wird es *keinen rechnermäßigen Wohnungsfehlbestand mehr geben, von einigen*

*örtlichen Bedarfsschwerpunkten abgesehen.* Diese Erwartung erscheint um so mehr begründet als die jährliche durchschnittliche Wohnungsbauleistung von 1950 bis 1956 erheblich niedriger war als seitdem. Die Annahme, der Wohnungsfehlbestand werde im wesentlichen bis 1962/63 beseitigt sein, beruht allerdings auf zwei Voraussetzungen:

- a) Der jährliche Wohnungszugang (Reinzugang unter Berücksichtigung des laufenden Ersatzes der tatsächlichen Abgänge, etwa durch Brand und Abbruch) muß eine halbe Million Wohnungen im Jahr betragen; nach Möglichkeit sollte er noch etwas höher sein. Die gegenwärtigen Gegebenheiten der Finanzierung und die vorhandenen baulichen Kapazitäten lassen diese Bauleistung bei möglichst voller Auslastung des ganzen Baujahres ohne weiteres zu.
- b) Der Bevölkerungszustrom in die Bundesrepublik, namentlich aus Mitteldeutschland, darf nicht höher sein als im Durchschnitt der letzten Jahre. Sollte er es sein, verschiebt sich bei gleicher Bauleistung der Zeitpunkt, an dem der Wohnungsmangel endgültig beseitigt ist.

Die Ergebnisse der amtlichen Interview-Erhebung über die Wohnungsverhältnisse und den Wohnungsbedarf bei 1 v. H. aller Haushalte im Frühjahr 1957 haben bestätigt, daß *diese Rechnung eher zu ungünstig als zu günstig* ist. Nach dieser Erhebung hatten in der Bundesrepublik im Frühjahr 1957, also vor zwei Jahren, nur rd. zwei Millionen Ein- und Mehrpersonenhaushalte einen konkreten Wohnungsbedarf; sie allein äußerten nicht nur den Wunsch zur Änderung ihrer wohnlichen Unterkunft, sondern wiesen zugleich nach, daß sie zur Realisierung ihrer Wohnwünsche auch konkrete Schritte verschiedenster Art unternommen hatten (Eintragung in die Liste der Wohnungsuchenden, Abschluß eines Bausparvertrages, Aufgabe von Zeitungsinserten usw.).

Zu diesen zwei Millionen Haushalten gehören aber nicht nur Haushalte, die noch keine selbständige Wohnung innehaben, sondern — nahezu zur Hälfte! — auch Haushalte, die nur die schon innegehabte eigene Normalwohnung wechseln wollen. Der in den Bedarfsrechnungen vermutete und unterstellte Wohnungsbedarf der Mehrpersonenhaushalte tritt also in der Interview-Erhebung nur zum Teil als echt in Erscheinung. Mindestens ein Teil der Wohnungsuchenden, die nur wechseln wollen, wird die bisherige Wohnung frei machen, wenn es ihm gelingt, eine andere zu beziehen. Der durch die Interview-Erhebung *ermittelte Wohnungsbedarf braucht also nicht in seiner Gesamtheit durch Neubau befriedigt*, ein wesentlicher Teil des sogenannten Wechselbedarfs kann vielmehr durch eine allmähliche Umschichtung innerhalb des vorhandenen Wohnungsbestandes gedeckt werden. Namentlich die Förderung des Baues von Familienheimen wird vielen Familien die Möglichkeit geben, größere Wohnungen im eigenen Haus zu beziehen und ihre bisherigen Wohnungen für andere Haushalte frei zu machen. Die kleineren Wohnungen, die dadurch frei werden, sind besonders geeignet, der Deckung des Bedarfs der Ein- oder Zweipersonenhaushalte

zu dienen. Dadurch wird es auch leichter, die Mehrheit der aus vielen Gründen unerwünschten Mietverhältnisse zu beseitigen.

#### **Regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung**

Im allgemeinen kann damit gerechnet werden, daß in Westdeutschland die Wohnungsversorgung 1962/63 weitgehend ausgeglichen ist, wenn weiter so gebaut wird wie bisher und die Zuwanderung in das Bundesgebiet nicht zunimmt. Innerhalb des Bundesgebietes bestehen jedoch erhebliche regionale Unterschiede in der Wohnungsversorgung. Es muß der Initiative der Gemeinden und der Unterstützung durch die Länder, denen die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues obliegt, überlassen bleiben, den Wohnungsbau so zu fördern, daß bis 1962/63 eine Entballung dieser Schwerpunkte des Wohnungsbedarfs erreicht wird. Wahrscheinlich wird es dabei auch einer wesentlichen Aktivierung der regionalen Wirtschaftspolitik und der Raumordnung bedürfen, mit marktconformen Mitteln der gewerblichen industriellen Wirtschaft, vor allem in den kleinen und mittleren Städten, größere Entwicklungsimpulse zu geben. Es muß angestrebt werden, daß die Großstädte und Ballungszentren nicht mehr die Sogwirkung auf die jüngeren nachwachsenden und einströmenden Arbeitskräfte ausüben, die sie in den vergangenen Jahren des Wiederaufbaues ausgeübt haben. So kann verhindert werden, daß in den Großstädten und Ballungszentren durch Zuwanderung immer wieder neuer zusätzlicher Wohnungsbedarf entsteht, der bisher allen Bemühungen um eine schrittweise Annäherung an eine ausgeglichene Wohnungsversorgung auch in den Großstädten und Ballungszentren entgegengestanden hat.

#### **Ersatzbedarf**

Nicht berücksichtigt ist bei der Feststellung des Wohnungsfehlbestandes, der noch abzudecken ist, die Zahl der Wohnungsbauten, die nicht mehr den heutigen Vorstellungen über die Mindestanforderungen einer Wohnung entsprechen und die auch nicht für eine Modernisierung geeignet sind. Sie werden eines Tages, sobald ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht, dem Abriß verfallen. Der Bau von Ersatzwohnungen hierfür kann aber — wenn erst einmal eine in etwa ausgeglichene Versorgung im gegenwärtigen Wohnungsbestand erreicht ist — dem künftigen Wohnungsbau überlassen werden.

#### **Stufenweiser Übergang zur Marktwirtschaft**

Das voraussichtliche Ende des Wohnungsmangels im Bundesgebiet ist bei dieser Sachlage durchaus erkennbar. Es muß daher jetzt begonnen werden, die zwangswirtschaftlichen Bindungen aufzulockern, damit eine sich allmählich vollziehende bessere Zuordnung von Wohnung und Wohnungsinhaber einsetzt und Reserven an Wohnraum im vorhandenen Bestand erschlossen werden, die den endgültigen Übergang in die soziale Marktwirtschaft wesentlich erleichtern. Nur wenn die zahlreichen Bindungen bei Begründung und Beendigung der

Mietverhältnisse gelockert werden und ihre völlige Aufhebung absehbar ist, kann wieder ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt entstehen. Dann wird sich auch anlagesuchendes Privatkapital wieder stärker für den Wohnungsbau interessieren.

Doch muß der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in sorgfältig abgewogenen Schritten erfolgen. Sie müssen mit der Zunahme des Wohnungsbestandes durch Wohnungsneubau und mit der besseren Verteilung des vorhandenen Wohnraums abgestimmt werden. Die einzelnen Zweige der Wohnungszwangswirtschaft — Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisbindung, Mieterschutz — müssen nach einer Konzeption umgestaltet werden; sie muß alle Gruppen von Wohnraum erfassen. Deshalb ist es nötig, daß das Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft eine Gesamtlösung enthält und daß auf Teillösungen, auch auf Sofortmaßnahmen, mögen sie im einzelnen auch noch so dringend sein, verzichtet wird.

#### **IV. Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung und allmählicher Abbau der Wohnungsbehörden**

Die Rechte der Wohnungsbehörden schmälern die Stellung des Eigentümers erheblich. Andererseits ist der durch die Wohnraumbewirtschaftung verursachte Verwaltungsaufwand bei fortschreitender Deckung des Wohnungsbedarfes nicht mehr zu verantworten. *Nicht nur aus wohnungswirtschaftlichen Gründen, sondern auch zur Entlastung der Verwaltung ist es an der Zeit, die Wohnraumbewirtschaftung abzubauen, wo sie nicht mehr unbedingt nötig ist.* Der Entwurf sieht deshalb vor, daß bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes, also bei Beginn der Übergangszeit, in den Teilen des Bundesgebietes, in denen die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es gestatten, die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben wird und daß sich dieser Abbau in der Übergangszeit stufenweise fortsetzt. Um jedoch örtliche Schwierigkeiten beheben zu können, ist weiter vorgesehen, daß die Landesregierungen unter bestimmten Voraussetzungen die vorgesehenen Termine für den Abbau der Wohnraumbewirtschaftung verlegen können.

#### **Sofortige Herausnahme bestimmter Gebiete aus der Wohnraumbewirtschaftung**

Nach dem Entwurf soll bei Inkrafttreten des Gesetzes in den Kreisen die Wohnraumbewirtschaftung aufhören, in denen die Zahl der Wohnparteien (Mehrpersonenhaushalte und Hälfte der Einpersonenhaushalte) die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 um weniger als 3 v. H. überschreitet.

#### **Stufenweise Beseitigung der Wohnraumbewirtschaftung**

In den anderen Teilen des Bundesgebietes soll die Wohnraumbewirtschaftung stufenweise für den noch bewirtschafteten Wohnungsbestand aufgehoben werden.

- a) In die erste Stufe sollen neben den größeren und teureren Wohnungen alle Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer wohnt, ferner die Werk-, Betriebs- und Dienstwohnungen des Altwohnungsbestandes fallen. Freigabetermin ist der 1. Januar 1960.
- b) Am 1. Januar 1961 sollen die mittleren Wohnungen des Althausbesitzes folgen.
- c) Für den 1. Juli 1962 ist die Herausnahme der dann noch bewirtschafteten Wohnungen, also nicht nur der Wohnungen, die bis zum Währungsstichtag bezugsfertig geworden sind, sondern auch der öffentlich geförderten Sozialwohnungen aus der Zeit danach vorgesehen.

#### Verlegung der Stufentermine durch Rechtsverordnung

Da in der Wohnungsversorgung regionale Unterschiede bestehen, sieht der Entwurf vor, daß die Landesregierungen ermächtigt werden, mit Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau die Stufentermine für bestimmte Kreise durch Rechtsverordnung auf ein Jahr bis zwei Jahre später festzusetzen, wenn die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen um einen bestimmten Vomhundertsatz überschreitet und wenn die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung noch nicht zulassen. Durch Ausübung dieser Ermächtigung kann also die Wohnraumbewirtschaftung in bestimmten Kreisen bis zum 1. Juli 1964 ausgedehnt werden. Außerdem sieht der Entwurf eine zeitlich begrenzte Ermächtigung der Bundesregierung vor, mit Zustimmung des Bundesrates die Stufentermine zu verlegen, falls die Zuwanderung in das Bundesgebiet über das bisherige Ausmaß hinaus anwachsen sollte.

#### Sonstige Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung

Auch soweit die Wohnraumbewirtschaftung in der Übergangszeit noch bestehen bleibt, sollen nach dem Entwurf nennenswerte Auflockerungen eintreten. So sollen etwa in dieser Zeit, die Wohnungsbehörden nicht mehr zur Zuteilung *überschüssigen Wohnraums* in nicht ausreichend belegten Wohnungen verpflichtet sein.

Ferner soll der *Einbau einer Badeeinrichtung* in eine abgeschlossene Altbauwohnung bestimmter Ausstattung, die bisher noch kein Bad hatte, durch den Grundstückseigentümer oder einen ihm wirtschaftlich gleichgestellten Berechtigten unter bestimmten Voraussetzungen zur sofortigen Herausnahme der Wohnung aus der Wohnraumbewirtschaftung führen; die Neuvermietung nach der Modernisierung wird danach ohne Mitwirkung der Wohnungsbehörde möglich sein.

Das im Wohnraumbewirtschaftungsrecht enthaltene *Zweckentfremdungsverbot* wird allerdings während der ganzen Übergangszeit erhalten bleiben; demnach bedarf namentlich die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum auch dann behördlicher Genehmigung, wenn die Wohnraumbewirtschaftung

im übrigen aufgehoben ist. Ein Verstoß hiergegen ist als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. So wird gewährleistet, daß das Angebot an Wohnraum ohne behördliche Zustimmung nicht verringert werden kann.

#### Belegungsbindungen für öffentlich geförderte Wohnungen nach Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung

Der Entwurf sieht vor, daß die nach dem Währungsstichtag errichteten öffentlich geförderten Wohnungen, die jetzt noch der Wohnraumbewirtschaftung unterliegen, zum Teil gleich bei Beginn der Übergangszeit — nämlich in den Kreisen, in denen die Wohnraumbewirtschaftung sofort aufhört — oder in der dritten Stufe, die unter Umständen verlegt werden kann, aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden. Die mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel verbundenen Belegungsbindungen, die sich aus dem Wohnungsbaurecht ergeben, werden aber auch in der sich dann anschließenden Zeit nicht gegenstandslos; sie werden rechtlich neu gestaltet und bleiben für die Laufzeit der gewährten öffentlichen Mittel in Kraft. Soweit diese Wohnungen bei Bewilligung Personen mit einem bestimmten Jahreseinkommen, Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen oder Angehörigen eines anderen bestimmten Personenkreises vorbehalten worden sind oder werden, bleibt es für diese Zeit dabei.

#### V. Mietanhebung — Preisfreigabe

Es ist wirtschafts- und sozialpolitisch nicht möglich, die seit Jahrzehnten preisgebundenen Mieten sofort freizugeben. Deshalb sieht der Entwurf vor, daß die *Preisbindungen bis zum 30. Juni 1963 fortbestehen*. In der Übergangszeit werden nur *stufenweise Mietanhebungen* zugelassen, mit denen die Altbaukosten und ein Teil der Neubaumieten an das Niveau herangeführt werden sollen, auf das sich die Mieten nach der Übergangszeit bei Herstellung ungebundener Marktverhältnisse wahrscheinlich einspielen werden. Dabei soll der Althausbesitz auch noch durch preisrechtliche Vergünstigungen dazu angeregt werden, sich durch Maßnahmen der Modernisierung den Nachfrageverhältnissen anzupassen, die wahrscheinlich nach Beendigung der Übergangszeit gegeben sein werden.

Für *Abstandszahlungen* und andere einmalige Leistungen des Mieters an den Vermieter für preisgebundenen Wohnraum wird klargestellt, inwieweit sie preisrechtlich zulässig sind. Damit wird für die Übergangszeit eine Streitfrage von großer sozialpolitischer Bedeutung gelöst.

#### Anhebung der Altbaukosten

Die wirtschaftliche Lage des Althausbesitzes erfordert es, ihm baldigst die Möglichkeit zu geben, die Mieten für alle Wohnungen anzuheben, die bis zur Währungsreform bezugsfertig geworden sind. Der Entwurf läßt daher eine *Erhöhung der gegenwärtig preisrechtlich zulässigen Miete vom Inkrafttreten des Gesetzes an bis zu 15 v. H. zu*. Von dieser Maß-

nahme werden rd. 5 Millionen Mietwohnungen be-  
rührt. Der Erhöhungsbetrag wird sich im ganzen auf  
etwa 450 Millionen DM je Jahr belaufen.

Im übrigen sind *weitere Anhebungen in Stufen* vor-  
gesehen, in denen die preisrechtlich zulässige Miete  
jeweils bis zur Höhe eines Richtsatzes erhöht wird,  
der Größe, Lage und Ausstattung der Wohnungen  
und die Gemeindegrößen berücksichtigt.

- a) Die erste Stufe, deren Termin für das Inkraft-  
treten des Gesetzes vorgesehen ist, erfaßt etwa  
ein Viertel der Mietwohnungen des Altwoh-  
nungsbestandes, also 1,25 Millionen; hier beträgt  
die monatliche Durchschnittsmiete gegenwärtig  
etwa 88,— DM. Die zugelassene Mietanpassung  
dürfte im gewogenen Mittel, einschließlich der  
allgemeinen Anhebung um 15 v. H., rund 25 bis  
30 v. H. ausmachen, der monatliche Mehrbetrag  
je Wohnung sich im Schnitt also auf 24,— DM  
belaufen. Mithin hätten die Mieter der Woh-  
nungen dieser Stufe auf ein Jahr gerechnet  
360 Millionen DM mehr aufzubringen.
- b) In die zweite Stufe, deren Termin ein Jahr  
später liegt, fallen nach dem Entwurf etwa  
30 v. H. der Mietwohnungen des Altwohnungs-  
bestandes, 1,5 Millionen; darunter auch 0,6 Millio-  
nen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäu-  
sern, in denen der rechtliche oder wirtschaft-  
liche Eigentümer wohnt und die nicht schon  
wegen ihrer Miethöhe oder Größe in die erste  
Stufe fallen. Hier beläuft sich die durchschnitt-  
liche Miete gegenwärtig auf 45,— DM je Monat.  
Die zugelassene Anhebung, einschließlich der  
sofortigen Erhöhung um 15 v. H., würde insge-  
samt 25 bis 30 v. H. der jetzigen Miete aus-  
machen, der monatliche Mehrbetrag je Wohnung  
im Durchschnitt also etwa 12,50 DM und der ge-  
samte Mehraufwand für ein ganzes Jahr etwa  
225 Millionen DM betragen.
- c) In die dritte Stufe, deren Termin für den Som-  
mer 1962 vorgesehen ist, fällt der Rest von 45  
v. H. des vermieteten Altwohnungsbestandes,  
etwa 2,25 Millionen Wohnungen. Ihre durch-  
schnittliche Miete beträgt heute 30,— DM. Bei  
einer zugelassenen Mietanhebung von im Durch-  
schnitt 25 bis 30 v. H., einschließlich der allge-  
meinen Anhebung um 15 v. H., würde die Mehr-  
miete etwa 8,25 DM im Monat je Wohnung be-  
tragen. Der gesamte Mehraufwand für diese  
Wohnungen im Jahr würde also rd. 225 Millio-  
nen DM ausmachen.

Nachdem die dritte Stufe erreicht ist, beträgt also  
in der Übergangszeit der *Mehraufwand der Mieter  
des Altwohnungsbestandes* nach dem Entwurf etwa  
810 Millionen DM für das volle Jahr.

#### **Vergünstigungen für die Modernisierung der Alt- bauten**

Um die vordringende Modernisierung des Althaus-  
besitzes zu fördern, sieht der Entwurf vor, daß  
eine abgeschlossene Altbauwohnung bestimmter  
Mindestausstattung bereits während der Über-  
gangszeit aus der Preisbindung herausgenommen

wird, wenn der Eigentümer oder der ihm wirt-  
schaftlich gleichstehende Berechtigte in die Woh-  
nung ein Bad einbaut, die Kosten des Einbaus ganz  
oder überwiegend trägt und keine zinsverbilligten  
Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch  
nimmt. Diese *Preisfreigabe* wird sich im we-  
sentlichen nur auf Neuvermietungen auswirken.  
Bleibt das Mietverhältnis des bisherigen Mie-  
ters bestehen, etwa weil er Mieterschutz ge-  
nießt und Kündigungsgründe nicht gegeben sind,  
so darf die Miete ohne Einverständnis des Mieters  
auch nach Durchführung der Arbeiten nur um einen  
bestimmten Betrag nach Maßgabe des Artikels I  
§ 6 Abs. 2 erhöht werden; nach einer neu in das  
Bürgerliche Gesetzbuch aufzunehmenden Vorschrift  
braucht der Mieter den Einbau des Bades nur zu  
dulden, wenn es ihm zuzumuten ist.

#### **Anhebung der Mieten für soziale Neubauwohnungen**

Der Gesetzentwurf will zugleich auch die Wirt-  
schaftlichkeit der öffentlich geförderten Wohnungen  
mit Bezugfertigkeit nach dem Währungsstichtag  
wiederherstellen, für die das *Zweite Wohnungs-  
baugesetz und die Zweite Berechnungsverordnung  
noch nicht gelten*. Das Erste Wohnungsbaugesetz  
sieht vor, daß die festgesetzten Richtsatzmieten  
grundsätzlich unverändert bleiben, wenn man von  
der Ausnahmeregelung des § 10 Abs. 2 des Ersten  
Bundesmietengesetzes absieht. Die der Berechnung  
der Wirtschaftlichkeit zugrunde gelegten Kosten-  
ansätze entsprechen den heutigen Verhältnissen  
nicht mehr. Die Starrheit der Richtsatzmieten hat  
deshalb dazu geführt, daß die Miete zur Deckung  
der jetzt in Betracht kommenden Kosten in keinem  
Fall mehr ausreicht. Das gilt namentlich für die  
Kosten der Instandhaltung und Verwaltung. Auch  
sind in manchen Fällen nach der Bezugfertigkeit  
die Hypothekenzinsen zum Nachteil der Bauherren  
geändert worden; die angesetzten Kapitalkosten  
reichen dann vielfach nicht mehr zur Deckung des  
Kapitaldienstes aus. Schließlich haben manche Bau-  
herren bei Bewilligung der öffentlichen Mittel auf  
die ihnen gesetzlich zustehende Verzinsung des  
Eigenkapitals verzichten müssen, um bei der an  
die Richtsätze gebundenen Miete die Förderungs-  
würdigkeit des Bauvorhabens nachzuweisen.

Der Entwurf läßt daher *pauschale Anpassungen* an  
die kostendeckende Miete für diese Wohnungen zu;  
so sollen vor allem die gestiegenen Instandhaltungs-  
und Verwaltungskosten gedeckt werden. Soweit  
dieser Zuschlag nicht ausreicht, wird die *Anhebung  
auf die Kostenmiete* oder eine vergleichbare Miete  
zugelassen. Damit wird der Bestand an öffentlich  
geförderten Wohnungen, für die das Zweite Woh-  
nungsbaugesetz nicht gilt, mit den nach dem  
1. Januar 1957 geförderten Wohnungen preisrecht-  
lich im wesentlichen gleichgestellt. Die Anhebung  
der Mieten soll sofort nach dem Inkrafttreten des  
Gesetzes zugelassen werden; sie wird etwa 1,6 Mil-  
lionen Wohnungen erfassen und etwas mehr als  
10 v. H. der gegenwärtigen Mieten ausmachen, bei  
einer gegenwärtigen durchschnittlichen Miete dieser  
Wohnungen von 58,— DM je Monat im Durch-  
schnitt also ein Mehr an Miete von monatlich

6,— DM verursachen. Der gesamte Mehraufwand für ein Jahr würde etwa 115 Millionen DM erreichen.

### **Mietanpassungen der Übergangszeit sind volkswirtschaftlich tragbar**

Wenn die dritte Stufe erreicht ist (1. Juli 1962), wird das durch die vorgesehenen Regelungen verursachte Mehraufkommen an Miete im Jahr ungefähr 925 Millionen DM betragen. Dieser Betrag wird nur einen kleinen Teil des jährlichen Zuwachses der Ausgaben für den privaten Verbrauch der Volkswirtschaft beanspruchen. Diese Ausgaben haben sich von 1954 bis 1958 von 92 Milliarden DM auf rd. 130 Milliarden DM im Jahre, also jährlich um 9 bis 10 Milliarden DM im Durchschnitt der letzten vier Jahre erhöht. In dieser Entwicklung gesehen, werden also die vom Entwurf für die Übergangszeit vorgesehenen Mietanpassungen die Märkte der anderen Verbrauchsgüter kaum wesentlich berühren.

Der Anteil der Miete am Einkommen ist seit dem ersten Weltkrieg ständig gesunken. Er betrug damals rd. 20 v. H., zum Teil noch mehr, im Jahre 1950 hingegen nach den amtlichen Wirtschaftsrechnungen von Arbeitnehmerhaushalten nur noch 10,5 v. H. und 1958 nur noch 9,3 v. H. Demgegenüber sind die Einkommen ständig gestiegen. Die durchschnittlichen Netto-Einkommen vierköpfiger Arbeitnehmerfamilien sind beispielsweise nach den genannten Berechnungen von monatlich 448,— DM im Jahre 1954 auf 597,— DM im Jahre 1958, also im Durchschnitt der letzten Jahre jährlich um 35,— bis 40,— DM angewachsen. Selbst die Einkommen der überwiegend von Renten und Sozialleistungen lebenden Zwei- und Dreipersonenhaushalte haben sich danach wesentlich erhöht: von 1954 bis 1958 von monatlich rd. 200,— DM auf rd. 300,— DM, im Jahresdurchschnitt also um etwa 25,— DM je Haushalt; der monatliche Mehraufwand an Miete für die kleinen und meist bescheidenen Wohnungen dieser Haushalte wird aber im Durchschnitt kaum über 10,— DM hinausgehen. Die Mietanpassungen, die der Entwurf für die Übergangszeit vorsieht, können also ohne größere Schwierigkeiten im Rahmen der Einkommenserhöhungen vor sich gehen, die mit den Produktivitätssteigerungen unserer Volkswirtschaft mutmaßlich ohnehin eintreten. Nur ein Teil des jährlichen Einkommenszuwachses wird für die Mietanhebungen verbraucht werden. Schwerwiegende Rückwirkungen auf die anderen Verbrauchsbereiche sind deshalb ausgeschlossen.

### **Soziale Härten werden durch Miet- und Lastenbeihilfen ausgeschlossen.**

Das volkswirtschaftliche Gesamtbild schließt natürlich nicht aus, daß die Mietanpassung im einzelnen Fall den Mieter und seine Familie härter treffen kann als in anderen Fällen. Deshalb sieht der Entwurf auch schon für die Übergangszeit die Gewährung von Mietbeihilfen vor. Sie sollen sozial un-

tragbare Härten vermeiden und haben weder Fürsorge- noch Wohlfahrtscharakter. Die Beihilfe soll in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen der zumutbaren Miete und der erhöhten Miete gewährt werden, die sich aus dem Gesetz für das laufende Mietverhältnis ergibt; dabei wird die Miete nur für die benötigte Wohnfläche berücksichtigt, und im Höchstfall wird nur der Betrag der tatsächlichen Mieterhöhung übernommen. Das System der Mietbeihilfen wird durch entsprechende Lastenbeihilfen ergänzt. Sie sollen demjenigen gewährt werden, der seinen Wohnungsbedarf durch Bau oder Erwerb eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung gedeckt hat, wenn er unverschuldet in eine Notlage gerät, auch hier jeweils nur für den benötigten Wohnraum. So ist gewährleistet, daß die volkswirtschaftlich unbedenklichen Auswirkungen des vorgeschlagenen Gesetzes auch sozialpolitisch verantwortet werden können.

### **Freie Mietpreisbildung in der sozialen Marktwirtschaft**

Der Entwurf sieht die endgültige Überführung des Wohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft erst für das Ende einer Übergangszeit vor, die annähernd vier Jahre dauern soll. Dann erst sollen die mietpreisrechtlichen Einschränkungen der Vertragsfreiheit wegfallen. *Uferlose Mieterhöhungen sind aber auch für die Zeit danach nicht zu befürchten*; der Wohnungsbau, bis dahin im gegenwärtigen Umfang weitergeführt, wird das Angebot an Wohnraum so vergrößert haben, daß sich die Mietpreise in sozial vertretbarer Höhe einpendeln werden. Und überdies *bleiben die Bindungen erhalten, die bei der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaues den Bauherren auferlegt worden sind oder — bei neuen Bewilligungen — noch auferlegt werden*. In diesen Wohnungen sind bereits bis jetzt etwa 25 Milliarden DM an öffentlichen Mitteln investiert, vornehmlich Steuergelder und Leistungen des Lastenausgleichs; sie sind gegeben worden, damit Wohnungen für bestimmte Personengruppen geschaffen und zu deren Gunsten die Mieten tragbar gestaltet werden. Die Vermieter solcher Wohnungen werden auch nach Überführung des Wohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft, wenn auch auf anderer Rechtsgrundlage, verpflichtet sein, höchstens die nach den Grundsätzen der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Kostenmiete zu fordern und anzunehmen, solange die öffentlichen Darlehen nicht zurückgezahlt sind oder solange noch öffentliche Zuschüsse laufend in die geförderten Bauvorhaben fließen. Dieser Teil des Wohnungsbestandes wird zusammen mit den anderen Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, für die ohnehin das Kostenmietprinzip gilt, auch soweit ihre Wohnungen nicht öffentlich gefördert sind, nach Herstellung völliger Marktfreiheit im Wohnungswesen preisregulierend am Wohnungsmarkt wirken; 1962/63 werden es etwa ein Drittel aller Mietwohnungen im Bundesgebiet, und an den örtlichen Bedarfsschwerpunkten wird dieser Anteil häufig auch noch größer sein.

## VI. Vom Mieterschutz zum sozialen Mietrecht

Der Geltungsbereich des Mieterschutzes ist, auch nachdem dieser 1923 auf eine privatrechtliche Grundlage gestellt worden war, je nach der Lage auf dem Wohnungsmarkt ausgedehnt oder eingengt worden; das Mieterschutzgesetz ist also stets *Wohnungsnotrecht* geblieben, und der *Mieterschutz in der starren Form dieses Gesetzes gehört mithin zur Wohnungszwangswirtschaft*. Mit fortschreitendem Rückgang des Wohnungsfehlbestandes muß er aufgelockert und umgestaltet werden. Andererseits enthält das Mieterschutzgesetz eine Reihe von Vorschriften sozialrechtlichen Gehalts, die in einem sozialen Rechtsstaat Bestandteil des allgemeinen Wohnungsrechts sein müssen; sie sollen in das nunmehr sozial auszugestaltende Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches und in die entsprechenden Bestimmungen der Zivilprozeßordnung übernommen werden. An die Stelle des starren Rechts des Mieterschutzgesetzes soll ein elastisches System materieller und formeller Vorschriften treten, die einerseits den Mieter so schützen, wie es die Grundsätze des sozialen Rechtsstaats erfordern, andererseits aber es dem Vermieter gestatten, über sein Eigentum im Rahmen des sozial Vertretbaren rechtlich und wirtschaftlich zu verfügen; nur so ist es auch möglich, den Wohnungsmarkt aufzulockern und dort die freie Preisbildung wieder in ihre natürlichen Funktionen einzusetzen.

### Mieterschutz in der Übergangszeit

Das Ziel des Entwurfs für die Übergangszeit ist eine bessere Zuordnung von Wohnungsinhaber und Wohnung. Dem steht jedoch das geltende Mieterschutzrecht mit seinen engen Aufhebungstatbeständen entgegen; namentlich reicht die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters nicht aus, dieses Ziel zu erreichen. Daß der Vermieter überdies gezwungen ist, zu klagen, wenn er die Aufhebung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters erreichen will, führt weiter dazu, daß eine natürliche Umschichtung im Wohnungsbestand erschwert wird; außerdem höhlt gerade die völlige Beseitigung des Kündigungsrechts das Eigentum im Bewußtsein der Vermieter stark aus.

Der Entwurf sieht deshalb vor, daß der *Mieterschutz während der Übergangszeit für die gegenwärtig noch darunter stehenden Mietverhältnisse beibehalten* wird; an die Stelle der Aufhebung durch Richterspruch tritt jedoch das *Recht des Vermieters zu einer motivierten Kündigung*, die der Schriftform und der Angabe des Kündigungsgrundes bedarf. Als Kündigungsgrund soll — neben den Gründen, die zur fristlosen Kündigung berechtigen — namentlich das überwiegende Eigeninteresse des Vermieters an dem Mietraum in das Gesetz eingeführt werden. Die Kündigung aus diesem Grund, die an die Stelle der bisherigen Aufhebung wegen Eigenbedarfs treten soll, wird das Mietverhältnis beenden, wenn nicht — was der Mieter in seinem Widerspruch darzutun hat — das Interesse des Mieters und seiner Familie an der Beibehaltung

des Wohnraums das Interesse des Vermieters derart überwiegt, daß dem Mieter die Rückgabe nicht zugemutet werden kann. Bei dieser Interessenabwägung ist vor allem zugunsten des Mieters zu berücksichtigen, daß er und seine Familie nicht angemessen zu zumutbaren Bedingungen untergebracht werden können oder daß er — oder für ihn ein Dritter — zur Schaffung, Instandsetzung, Instandhaltung oder neuzeitlichen Ausgestaltung des Wohnraums wesentlich beigetragen hat. Die Möglichkeit, den Vermieter zum Ersatz der Transportkosten zu verpflichten, wird verhindern, daß diese im Interesse einer besseren Verteilung des vorhandenen Wohnraums notwendige Regelung zu unzumutbaren Härten für die Mieterschaft führt. Andererseits gibt sie dem Vermieter die Möglichkeit, auch seinen berechtigten Interessen stärker als bisher Geltung zu verschaffen. Dieser marktkonform umgestaltete Mieterschutz soll in den Grenzen seines jetzigen Anwendungsbereichs bis zum 30. Juni 1963 gelten, und darüber hinaus in den Gebieten, in denen die endgültige Beseitigung der Wohnraumbewirtschaftung über diesen Zeitpunkt hinaus verlegt wird, bis zu dem dafür bestimmten Endtermin.

Soweit nach geltendem Recht Mietverhältnisse schon jetzt vom Mieterschutz ausgenommen sind oder in der Übergangszeit vom Mieterschutz ausgenommen werden, soll für sie bei der Beendigung des Mietverhältnisses vom Inkrafttreten des Gesetzes an das neue soziale Mietrecht gelten, das in das Bürgerliche Gesetzbuch eingebaut werden soll; die darin enthaltene Härteklausele geht über den gegenwärtigen sogenannten Mindestmieterschutz zugunsten des Mieters hinaus.

Die *Räumungsfristen* und der *Vollstreckungsschutz* werden zeitlich begrenzt, die endgültig vorgesehenen Fristen während der Übergangszeit verdoppelt.

### Soziales Mietrecht nach dem Übergang

Nach Ablauf der Übergangszeit soll das Mieterschutzgesetz außer Kraft treten. Ein Teil der in diesem Gesetz geregelten Tatbestände wird in das *Bürgerliche Gesetzbuch* übernommen. Nach dem Entwurf soll der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses, zu der der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nicht berechtigt ist, mit Nichtigkeitsfolge widersprechen können, wenn die Kündigung wegen besonderer Umstände des Einzelfalls einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken würde, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dadurch dürften — nachdem die Wohnungsversorgung ausgeglichen ist — die berechtigten Interessen der Mieter in einer Weise gesichert sein, die den Geboten des sozialen Rechtsstaats entspricht.

Das sozial ausgestaltete Mietrecht des BGB wird auch nach Überführung des Wohnungswesens in die soziale Marktwirtschaft durch ein System von *Miet- und Lastenbeihilfen* ergänzt werden. Sie

sollen auf neuer gesetzlicher Grundlage soziale Härten verhindern, die sich im Rahmen des marktwirtschaftlichen Geschehens ergeben könnten. So wird das im Entwurf vorgeschlagene soziale Mietrecht nach der Übergangszeit in Form und Gehalt erstmalig sein.

#### **VII. Belastung der öffentlichen Haushalte durch das Gesetz**

Der Entwurf sieht den — wenn auch allmählichen — Abbau der Eingriffe der öffentlichen Verwaltung in den Wohnungsmarkt vor; namentlich werden nach dem Entwurf die Aufgaben der Verwaltung in der Wohnraumbewirtschaftung sowie in der öffentlich-rechtlichen Mietpreisbildung und -überwachung im Ergebnis ganz beseitigt werden. Hierdurch können im Laufe der Zeit erhebliche Verwaltungsausgaben eingespart werden. Soweit behördliche Zuständig-

keiten noch bestehenbleiben oder — wie bei den Miet- und Lastenbeihilfen — ausgedehnt werden sollen, werden die hierfür notwendigen Verwaltungsausgaben nach der Übergangszeit wesentlich geringer sein als bisher.

Von finanzpolitischer Bedeutung sind allein die Kosten, die sich aus der Gewährung der Miet- und Lastenbeihilfen in der Übergangszeit ergeben. Die Mietbeihilfen werden, nachdem die dritte Stufe der Mietanpassungen des Althausbesitzes erreicht ist, vermutlich 60 Millionen DM im Jahr nicht überschreiten. Der Entwurf sieht vor, daß diese Ausgaben je zur Hälfte vom Bund und von den Ländern übernommen werden. Die Beihilfen, die nur in der Übergangszeit gewährt werden, gehören zu den Maßnahmen zur Überführung des Wohnungswesens in die soziale Marktwirtschaft, für die der Bund die Regelungskompetenz hat. Das rechtfertigt die Übernahme eines Teils des durch sie verursachten Aufwands auf den Bund.



Anhang

Zeitlicher Ablauf der geplanten Maßnahmen

Zeitabschnitt	Wohnraum	Mietpreisbindung	Wohnraumbewirtschaftung	Mieterschutz — soziales Mietrecht	Miet- und Lastenbeihilfen
<p><b>Übergangszeit</b> (1. Oktober 1959 bis 30. Juni 1963)</p>	<p><b>Altbauwohnungen</b> (bezugsfertig bis zum 20. Juni 1948)</p> <p>a) <b>Teuere Wohnungen</b> (ca. 23 v. H.) — ohne d) mit ca. 2 v. H. —</p> <p>b) <b>Mittlere Wohnungen</b> (ca. 16 v. H.) — ohne d) mit ca. 14 v. H. —</p> <p>c) <b>Billige Wohnungen</b> (ca. 45 v. H.)</p> <p>d) <b>Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>, in denen der Eigentümer wohnt (ca. 16 v. H.)</p> <p><b>Modernisierung</b> führt zu</p>	<p>Anhebung der Mieten zum <b>1. Oktober 1959</b> um 15 v. H. für <b>alle Wohnungen</b></p> <p>Anhebung der Mieten bis zu den <b>Tabellensätzen</b> nach Anlage 3, jedoch um nicht mehr als 20 v. H. der bereits erhöhten Miete für</p> <p>a) ab <b>1. Oktober 1959</b></p> <p>b) ab <b>1. Oktober 1960</b></p> <p>c) ab <b>1. Juli 1962</b></p> <p>d) soweit teure Wohnungen: ab <b>1. Oktober 1959</b> (ca. 2 v. H.), sonst ab <b>1. Oktober 1960</b> (ca. 14 v. H.)</p> <p>Wegfall der Preisbindung, Anhebung auf die angemessene Miete bei lfd. Mietverhältnissen</p>	<p>In den Kreisen, in denen der Wohnungsfehlbestand am 31. Dezember 1958 weniger als 3 v. H. beträgt, wird die Wohnraumbewirtschaftung am <b>1. Oktober 1959</b> ganz aufgehoben.</p> <p>Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung für</p> <p>a) am <b>1. Januar 1960</b> (dazu auch die Werk- und Dienstwohnungen nach b) und c)</p> <p>b) am <b>1. Januar 1961</b></p> <p>c) am <b>1. Juli 1962</b></p> <p>d) am <b>1. Januar 1960</b></p> <p>Die Termine zu a) bis d) können durch Verordnung</p> <p>der <b>Länder</b>, falls der Wohnungsfehlbestand in einzelnen Kreisen es erfordert, in diesen um 1 bis 2 Jahre,</p> <p>des <b>Bundes</b>, wenn die Zuwanderung in das Bundesgebiet es erfordert, um höchstens 3 Jahre</p> <p>verlegt werden.</p> <p>Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung</p>	<p>Soweit nach dem geltenden Recht Mieterschutz besteht,</p> <p>gilt das <b>neugestaltete Mieterschutzgesetz bis zum 30. Juni 1963</b>, in den Gebieten jedoch, für die die Endtermine für die Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung verlegt werden, bis zu diesen.</p> <p>Soweit nach dem geltenden Recht kein Mieterschutz für Wohnraum besteht, gelten die neuen <b>mietrechtlichen Bestimmungen des BGB.</b></p> <p>Vom Inkrafttreten des Gesetzes an gelten neue Vorschriften für den <b>Räumungs- und Vollstreckungsschutz</b>, in der Übergangszeit mit verlängerten Fristen.</p>	<p>Bis zum <b>30. Juni 1963</b> werden</p> <p>a) <b>Mietbeihilfen</b> bis zum Betrag der durch das Gesetz verursachten Mieterhöhung gewährt, soweit die erhöhte Miete die zumutbare Miete für die benötigte Wohnfläche überschreitet,</p> <p>b) <b>Lastenbeihilfen</b> auf die benötigte Wohnfläche bis zur Höhe der tragbaren Belastung gewährt, wenn der Eigenheimer, Kleinsiedler oder Eigenwohner unverschuldet und unvorhersehbar in eine Notlage geraten ist.</p>
	<p><b>Neubauwohnungen</b> (bezugsfertig nach dem 20. Juni 1948)</p> <p>a) <b>Öffentlich geförderte Sozialwohnungen</b> (mit Bewilligung bis 31. Dezember 1956)</p> <p>b) <b>Steuerbegünstigte Wohnungen</b> (mit Bezugsfertigkeit bis 30. Juni 1956)</p>	<p>a) Anhebung der Miete <b>pauschal</b> um 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat oder auf die <b>Kostenmiete</b> (oder eine vergleichbare Miete), wenn Kostendeckung nicht gegeben, ab <b>1. Oktober 1959</b></p> <p>b) Relative Preisbindung an die <b>Kostenmiete</b> wie nach dem II. Wo-BauG ab <b>1. Oktober 1959</b></p>	<p>a) Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung am <b>1. Juli 1962</b>, soweit keine Verlegung durch Verordnung (s. o.) erfolgt.</p> <p>b) Aus der Wohnraumbewirtschaftung schon nach geltendem Recht herausgenommen</p>		
<p><b>Nach dem Übergang</b> (Ab 1. Juli 1963)</p>	<p><b>Allgemein</b></p> <p>Nur für <b>öffentlich geförderte Sozialwohnungen</b></p>	<p>Preisbindungen fallen mit dem <b>30. Juni 1963</b> weg.</p> <p>Vermieter ist während der Laufzeit der öffentlichen Mittel gegenüber der öffentlichen Hand verpflichtet, die Kostenmiete nicht zu überschreiten.</p>	<p>Wohnraumbewirtschaftung besteht noch, soweit und solange die Herausnahme-Termine verlegt sind.</p> <p>Belegungsbindungen bleiben auch nach Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung gegenüber der öffentlichen Hand in neuer Form für die Laufzeit der öffentlichen Mittel bestehen.</p>	<p>In den Gebieten, in denen noch die Wohnraumbewirtschaftung besteht, bleibt der umgestaltete Mieterschutz bis zu deren Wegfall bestehen.</p> <p>Im übrigen gilt nur das soziale Mietrecht des BGB.</p>	<p>Miet- und Lastenbeihilfen werden ab <b>1. Juli 1963</b> nach einem neuen Gesetz gewährt.</p>



## BESONDERER TEIL

## I n h a l t

		Seite
Artikel I	Zweites Bundesmietengesetz . . . . .	60
Artikel II	Anderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes	63
Artikel III	Neufassung des Mieterschutzgesetzes . . . . .	65
Artikel IV	Anderung des Geschäftsraummietengesetzes . . . .	69
Artikel V	Anderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes . . . .	69
Artikel VI	Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs . . . . .	71
Artikel VII	Anderung der Zivilprozeßordnung . . . . .	75
Artikel VIII	Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lasten- beihilfen . . . . .	75
Artikel IX	Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen . . . . .	78
Artikel X	Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit, Überleitungsvorschriften . . . . .	81
Artikel XI	Anderung sonstiger Gesetze . . . . .	82
Artikel XII	Schlußvorschriften . . . . .	84

## Artikel I

## Zweites Bundesmietengesetz

Das Zweite Bundesmietengesetz, das neben das Erste Bundesmietengesetz tritt, regelt das Mietpreisrecht für den Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist. Dieser Wohnraum bleibt — von den grundsteuerbegünstigten Wohnungen mit Bezugsfertigkeit vom 20. Juni 1948 bis 31. Dezember 1949 abgesehen — in bisherigem Umfang bis zum 1. Juli 1963 (Artikel XII § 4) *preisgebunden*. Es sind lediglich bestimmte *Mietanhebungen* vorgesehen, so ein allgemeiner Mietzuschlag von 15 v. H. für den Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist (§ 1), und darüber hinaus zusätzliche Mietanhebungen im Rahmen des sogenannten Stufenplanes (§§ 1 bis 5). Eine weitere Ausnahme bilden Wohnungen mit Bezugsfertigkeit bis zum 20. Juni 1948, bei denen bestimmte *Modernisierungsarbeiten* vorgenommen werden; für sie fällt die Preisbindung weg (§ 6). Die Preisbindung für Wohnraum aus der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 wird der Neuregelung in den §§ 30a bis 30d und 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes angepaßt (§§ 7, 8).

## Zu § 1

Aus den im Allgemeinen Teil bereits genannten Gründen wird für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, also unabhängig von der Größe und Miethöhe der Wohnungen, *allgemein eine Mieterhöhung zugelassen*. Der Zuschlag wird ähnlich wie nach dem Ersten Bundesmietengesetz von einem Grundbetrag der Miete berechnet, und zwar in Höhe von 15 v. H. der Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959. Für den Begriff der Grundmiete gilt § 6 der Altbaumietenverordnung (AMVO). Maßgebend ist also die preisrechtlich zulässige Miete abzüglich der Umlagen

- a) für Wassergeld,
- b) für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
- c) für die Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungskosten

sowie abzüglich der Untermiet- und Gewerberaumzuschläge. Von einer frei vereinbarten Miete darf der Mietzuschlag also nicht berechnet werden; er darf dieser auch nicht zugeschlagen werden (§ 10).

## Zu § 2

Diese Vorschrift läßt eine weitere Mieterhöhung für die in die *erste Stufe* fallenden Wohnungen zu. Außer der in § 1 genannten Erhöhung darf bei den unter 1. und 2. bezeichneten Mietverhältnissen eine weitere Erhöhung der Grundmiete nach § 5 vorgenommen werden, wenn die Voraussetzungen vorliegen (Näheres siehe zu § 5).

Nach Nr. 1 fällt Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 1 maßgeblichen Betrag übersteigt, in die erste Stufe. Maßgebend

ist immer die Miete für den Mietgegenstand. Bei zwei Hauptmietverhältnissen über Teile einer abgeschlossenen Wohnung kommt es demnach auf die Grundmiete für das einzelne Hauptmietverhältnis an. Beim Fehlen eines Mietverhältnisses findet § 14 Abs. 3 Anwendung.

Nach Nr. 2 fallen alle Mietverhältnisse über abgeschlossene Wohnungen mit 6 oder mehr Wohnräumen einschließlich Küche ebenfalls in die erste Stufe.

Für den Begriff der abgeschlossenen Wohnung ist die Verkehrsanschauung maßgebend. Sie hat ihren Niederschlag im DIN-Blatt 283 gefunden. Danach sind abgeschlossene Wohnungen solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände, Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben. Zu abgeschlossenen Wohnungen können zusätzliche Räume außerhalb des Wohnungsabschlusses gehören. Auch Wasserversorgung, Ausguß und Abort können außerhalb der Wohnung liegen.

Nicht nur nach Nr. 2, sondern auch nach Nr. 1 in Verbindung mit Anlage 1 kommt es auf die Zahl der Räume an. Die Frage, welche Räume hierbei mitzählen, ist in § 14 Abs. 1 geregelt.

Auch vermieteter Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern kann unter Nr. 1 oder Nr. 2 fallen.

## Zu § 3

Diese Vorschrift regelt in Verbindung mit § 5 die Mieterhöhung für Wohnraum, der in die *zweite Stufe* fällt. Das ist nach Nr. 1 Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei abgeschlossenen Wohnungen, in aller Regel also die sogenannten Ein- oder Zweifamilienhäuser. Voraussetzung ist allerdings, daß der *Eigentümer* (oder ein ihm wirtschaftlich gleichstehender Berechtigter) in einer der Wohnungen des Gebäudes auch selbst wohnt. Sind die Wohnungen nicht gegeneinander abgeschlossen (z. B. bei den „Bremer Häusern“), so kann ihre Anzahl beliebig sein, sofern nur die Zahl der abgeschlossenen Wohnungen nicht über zwei hinausgeht.

Ferner fällt in die zweite Stufe außer den abgeschlossenen Wohnungen mit 5 Wohnräumen einschließlich Küche (Nr. 3) Wohnraum, bei dem die monatliche Grundmiete nach dem Stande vom 30. September 1959 den nach der Anlage 2 maßgeblichen Betrag übersteigt (Nr. 2); die nach § 1 auch für Wohnraum dieser Art bereits vom 1. Oktober 1959 an zulässige Mieterhöhung um 15 v. H. der Grundmiete ist nicht mitzurechnen, wenn zu prüfen ist, ob die Wohnung in die zweite Stufe fällt.

## Zu § 4

Diese Vorschrift regelt in Verbindung mit § 5 die Mieterhöhungen für Wohnraum, der in die *dritte*

*Stufe* fällt. Es handelt sich um den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der nicht zur ersten oder zur zweiten Stufe gehört

#### Zu § 5

Während die §§ 2 bis 4 die Frage regeln, für welchen Wohnraum und für welchen Zeitpunkt über den allgemeinen Mietzuschlag des § 1 hinaus eine Mieterhöhung für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum zulässig ist, regelt § 5 Ausmaß und Berechnung dieser Mieterhöhung. Hiernach kann eine weitere Mieterhöhung vorgenommen werden, wenn die nach § 1 um 15 v. H. erhöhte monatliche Grundmiete niedriger ist als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung des nach der Anlage 3 maßgeblichen Betrages mit der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche ergibt. Es ist also zunächst die Wohnfläche des Mietraumes nach den Vorschriften der Ersten Berechnungsverordnung zu ermitteln (§ 14 Abs. 2) und die Summe der Quadratmeter mit dem nach Anlage 3 maßgeblichen Tabellenbetrag der monatlichen Grundmiete je qm Wohnfläche zu vervielfachen. In Tabelle 3 ist der Satz zu wählen, der nach der Gemeindegrößenklasse und der Ausstattung der Wohnung in Betracht kommt. Um den Differenzbetrag ist eine Mietanhebung zulässig, jedoch höchstens um weitere 20 v. H. der bereits nach § 1 erhöhten Grundmiete.

Da die preisrechtlich zulässige Miete kraft Gesetzes angehoben wird, kann der Vermieter die Miete durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter nach § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes erhöhen, sofern nicht die Mieterhöhung gemäß § 19 des Ersten Bundesmietengesetzes ausgeschlossen ist.

#### Zu § 6

Diese Vorschrift hebt die Mietpreisbindung für bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordene Wohnungen für den Fall auf, daß der Vermieter nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Badezimmer mit Badeeinrichtung in der Wohnung einrichtet. Es soll also ein besonderer Anreiz zur *Modernisierung des Altwohnungsbestandes* geschaffen werden. Ist beim Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Bad innerhalb der Wohnung bereits vorhanden, so kommt § 6 nicht zur Anwendung. Die Regelung in Absatz 1 lehnt sich in der Formulierung an § 6 des Ersten Bundesmietengesetzes an. Neben dem Badezimmer mit einer Badeeinrichtung einschließlich Wanne und zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter muß die Wohnung noch weitere Ausstattungsmerkmale (Wohnungsabschluß mit Vorraum usw.) enthalten, oder sie müssen vom Vermieter geschaffen werden. Die Freistellung von der Preisbindung gemäß § 6 bedeutet nicht, daß der Vermieter bei laufenden Mietverhältnissen einen völlig frei von ihm zu bestimmenden Mietpreis erheben darf. Hierzu ist er nur bei Neuabschluß von Mietverträgen befugt. Bei laufenden Mietverträgen kann eine freie Miete nur im Einvernehmen mit dem Mieter neu vereinbart werden. Eine einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter ist lediglich nach Maßgabe des

§ 6 Abs. 2 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes möglich. Ist die Wohnung noch nicht in ihre Stufe gefallen, so kann der Vermieter die Miete um den Betrag erhöhen, der in Betracht kommen würde, wenn die Wohnung den Stufentermin schon erreicht hätte; dazu kommen noch die in § 12 der Altbauverordnung vorgesehenen Zuschläge. Voraussetzung für die Vergünstigung der Mietpreisfreigabe ist nach Absatz 3 allerdings, daß der Vermieter die Ausstattung aus eigenen Mitteln ganz oder überwiegend geschaffen und keine zinsverbilligten Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung in Anspruch genommen hat.

§ 6 befaßt sich lediglich mit der preisrechtlichen Seite bei Vornahme der dort behandelten Modernisierungsarbeiten. Die Vorfrage, ob der Vermieter berechtigt ist, diese Arbeiten bei laufenden Mietverhältnissen vorzunehmen und der Mieter seinerseits verpflichtet ist, sie zu dulden, richtet sich nach bürgerlichem Recht. Danach ist in erster Linie Vertragsrecht maßgebend; jedoch ist dabei zu beachten, daß eine Duldungspflicht des Mieters für bauliche Veränderungen und das Anbringen von Einrichtungen besteht, wenn es ihm zugemutet werden kann (§ 541b BGB in der Fassung des Art. VI Nr. 3). Diese Vorschrift gilt auch beim Fehlen vertraglicher Vereinbarungen.

Mit der Freistellung von der Mietpreisbindung erfolgt auch die Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung (Art. II Nr. 3 § 3g). Dagegen bleibt der Mieterschutz bestehen.

#### Zu § 7

Für Wohnraum, der *in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig* geworden und mit *öffentlichen Mitteln* im Sinne des § 3 Erstes Wohnungsbaugesetz geschaffen worden ist, bestimmte bereits § 10 Abs. 1 Erstes Bundesmietengesetz, die Miete dürfe bis zur Kostenmiete erhöht werden. Diese Kostenmiete konnte jedoch nur nach der Ersten Berechnungsverordnung (I. BVO) ermittelt werden, so daß insbesondere die Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten oft nur in unzulänglicher Höhe angesetzt waren. Für diesen Wohnraum gelten daher ab 1. Oktober 1959 sinngemäß die durch Artikel V in das Erste Wohnungsbaugesetz eingefügten §§ 30a bis 30d. Die Miete kann danach um 0,10 DM monatlich je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden; gegebenenfalls ist die in gewissen Grenzen nach der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermittelnde Kostenmiete preisrechtlich zulässig.

Da für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum auch § 1 Erstes Bundesmietengesetz gilt, wonach vom 1. August 1955 an die Miete preisrechtlich zulässig war, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergab, und diese Miete höher sein kann als der nach § 7 Abs. 1 sich ergebende Mietbetrag, bestimmt Absatz 2, daß die höhere Miete zulässig und das Berufungsrecht des Mieters nach § 2 Erstes Bundesmietengesetz auf Herabsetzung der höher verein-

barten Miete durch die Preisbehörde unberührt bleibt.

*Absatz 3* trifft eine Regelung für die Fälle, in denen am 30. September 1959 eine Miete nach § 3 Erstes Bundesmietengesetz (Vereinbarung einer Miete bis zu 33 $\frac{1}{3}$  v. H. über die preisrechtlich zulässige Miete hinaus) als genehmigt gilt. Diese Miete soll der Tendenz des Gesetzes entsprechend weiterhin wirksam bleiben, auch wenn sie die nach Absatz 1 zulässige Miete übersteigt. Derartige Vereinbarungen sind nach dem 30. September 1959 gemäß § 3 Erstes Bundesmietengesetz in der Fassung des Artikel XI Nr. 1 Buchstabe a nicht mehr zulässig. Ist die Vereinbarung in der Zeit vom 1. Oktober 1958 bis zum 30. September 1959 getroffen, also im Zeitraum von einem Jahr vor Inkrafttreten der Neuregelung, so kann sich der Mieter oder die zuständige öffentliche Stelle nach Satz 1 ggf. auch noch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf die preisrechtlich zulässige Miete berufen, sofern die Berufung innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung erfolgt.

#### Zu § 8

Für den in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert, aber *grundsteuerbegünstigt* ist, durfte bereits nach § 10 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes eine Kostenmiete erhoben werden. *Absatz 1* läßt nunmehr für diesen Wohnraum die Vereinbarung der vom Vermieter selbstverantwortlich gebildeten Miete zu und gleicht damit diese Mietverhältnisse an die für steuerbegünstigte Wohnungen bestehende Rechtslage (§ 45 Abs. 1 Erstes Wohnungsbaugesetz, § 85 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz) an. Dementsprechend sieht *Absatz 2* unter den dort genannten Voraussetzungen auch das im steuerbegünstigten Wohnungsbau geltende Recht des Mieters zur Berufung auf die Kostenmiete vor. Nach Absatz 2 Satz 2 gelten Berufungen nach § 3 Abs. 3 Erstes Bundesmietengesetz bisheriger Fassung, die vor dem 1. Oktober 1959 abgegeben, aber bis zum 1. Oktober 1959 noch nicht wirksam geworden sind, als Berufungen im Sinne des § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes. *Absatz 3* bestimmt, daß auch bei Wegfall der Grundsteuerbegünstigung (durch Auslaufen oder Verzicht) § 8 weiter gilt.

#### Zu § 9

Diese Vorschrift entspricht wörtlich dem § 12 Erstes Bundesmietengesetz. Danach soll für sogenannte *Bruchbuden* eine Mietanhebung ausgeschlossen sein.

#### Zu § 10

Diese Vorschrift stellt klar, daß Mieterhöhungen nach den §§ 1 bis 5 nicht auf die Miete zugeschlagen werden dürfen, die nach § 3 Abs. 1 Erstes Bundesmietengesetz vereinbart ist und als genehmigt gilt, wenn der Mieter sich nicht auf die preisrechtlich zulässige Miete berufen hat.

#### Zu § 11

Das Zweite Bundesmietengesetz enthält ebenso wie das Erste Bundesmietengesetz keine abschließende Mietpreisregelung für den von ihm betroffenen Wohnraum. Sonstige Möglichkeiten einer Mieterhöhung oder Mietherabsetzung sind in der Altbaukostenverordnung enthalten, z. B. Umlagen von Wassergeld, Untermietzuschläge, Mieterhöhungen bei anderen, als den in § 6 angegebenen baulichen Verbesserungen usw. Diese Möglichkeiten bestehen auch nach Inkrafttreten des Gesetzes weiter und sind durch die allgemeinen Mieterhöhungsmöglichkeiten des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht überholt.

#### Zu § 12

Diese Vorschrift entspricht dem § 33 Erstes Bundesmietengesetz.

#### Zu § 13

*Absatz 1* entspricht dem § 26 Erstes Bundesmietengesetz.

*Absatz 2* normiert allgemein die bisher nur in Einzelvorschriften des Mietpreissetzes (z. B. § 3 Erstes Bundesmietengesetz) geregelte Rechtswirkung eines Verstoßes gegen die öffentlich-rechtlichen Mietpreisvorschriften.

#### Zu § 14

*Absatz 1* hat nur für die erste und zweite Stufe (§§ 2 und 3) Bedeutung, da es nur in diesen Fällen auf die Zahl der Wohnräume ankommt. Küchen und andere Wohnräume, die unter 6 qm groß sind, bleiben für die Anzahl der Räume außer Betracht. Nebenräume wie Flure, Dielen, Toiletten, Badezimmer, Speisekammern usw. bleiben bei der Anwendung der Anlagen 1 und 2 in jedem Falle außer Betracht; auf ihre Größe kommt es nicht an; ihrer besonderen Erwähnung bedurfte es nicht.

Nach *Absatz 2* ist für die Wohnflächenberechnung die Erste Berechnungsverordnung (§§ 25 bis 27) anzuwenden. Diese Vorschrift ist von Bedeutung

- a) für die Frage, ob ein Wohnraum weniger als 6 qm groß ist (Anlage 1 und 3);
- b) für die Berechnung der Mieterhöhung nach § 5 in Verbindung mit Anlage 3;
- c) für die Berechnung der Kostenmiete nach §§ 7 und 8 in Verbindung mit §§ 30b und 45 Abs. 3, 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

Bei der Berechnung nach § 5 sind die Grundflächen der Nebenräume mitzuzählen. Da aber bei Altbauwohnraum, insbesondere bei dem bis 1924 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in sehr vielen Fällen besonders große Flure und Dielen vorhanden sind, sieht Absatz 2 zweiter Halbsatz vor, daß bei Anwendung des § 5 die Grundflächen von Fluren und Dielen nur zu einem bestimmten Teil anzurechnen sind.

*Absatz 3* stellt die Rechtslage klar, wenn Mieteinheiten nicht bestehen, also etwa bei Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer, wenn die preis-

gebundene Untermiete zu errechnen ist, oder bei Neuvermietung leerstehenden Räume.

#### Zu § 15

Diese Vorschrift ist weitgehend an § 32 Erstes Bundesmietengesetz angelehnt. Die Grundsteuerbeihilfe für Arbeiterwohnstätten soll nicht deshalb entzogen werden, weil die für die Gewährung der Beihilfe maßgebend gewesene Miete durch die Mieterhöhung nach den §§ 1 bis 5, § 6 Abs. 2 und § 7 überschritten wird, da sonst die mit der Mieterhöhung für den Hausbesitz verfolgte Zielsetzung wieder ganz oder teilweise entfallen würde. Eine nach § 8 Abs. 1 selbstverantwortlich gebildete Miete ist unschädlich, wenn sie die Kostenmiete nicht übersteigt (§ 8 Abs. 1).

#### Zu § 16

Diese Vorschrift entspricht fast wörtlich dem § 34 des Ersten Bundesmietengesetzes. Für *Untermietverhältnisse* verbleibt es insoweit bei den bisherigen Vorschriften. Bei frei vereinbarten Untermieten bewendet es; preisgebundene Untermieten erhöhen sich entsprechend, wenn sich die Miete für das Hauptmietverhältnis erhöht (§ 38 Abs. 2 AMVO).

#### Zu § 17

Die *Ermächtigungen* sind der Ermächtigung in § 48 Erstes Wohnungsbaugesetz in der Fassung des Artikels V Nr. 4 angepaßt, weil die Regelung der §§ 7 und 8 auf das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung des Artikels V Bezug nimmt und bei Anpassung und Änderung der einschlägigen Durchführungsvorschriften zum Ersten Wohnungsbaugesetz diese auch für den Anwendungsbereich des § 7 und § 8 des Zweiten Bundesmietengesetzes Anwendung finden sollen. Die Wohnflächenberechnung nach § 17 Abs. 2 bezieht sich nur auf die Fälle des Absatzes 1, also die §§ 7 und 8.

#### Zu § 18

Mit dem allgemeinen Wegfall der Preisbindungen (Artikel XII § 4) soll auch das Zweite Bundesmietengesetz bei Ende der Übergangszeit außer Kraft treten.

### Artikel II

#### **Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes**

Die Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes besteht im wesentlichen darin, daß entsprechend dem Stufenplan bei der Lockerung der Mietpreisvorschriften für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum dieser Wohnraum auch *von der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen* wird. Den örtlich unterschiedlichen Wohnverhältnissen wird dadurch Rechnung getragen, daß in Kreisen mit verhältnismäßig ausgeglichener Lage des Wohnungsmarktes die Wohnraumbewirtschaftung sofort völlig entfällt, während in anderen Kreisen mit besonders großem

Wohnungsfehlbestand der Stufenplan eine Verschiebung erfahren kann. Daneben erfährt die Wohnraumbewirtschaftung für den noch nicht in die einzelnen Stufen fallenden Wohnraum eine Anpassung an die z. T. von den Wohnungsbehörden bisher schon geübte Praxis. Die Frage, ob die Wohnraumbewirtschaftung für die Wohnung noch besteht oder nicht, ist auch für den Mieterschutz von Bedeutung (vgl. Artikel III § 4a).

#### Zu Nr. 1

Die Neufassung des § 2 Abs. 2 steht im Zusammenhang mit der Streichung des § 9 Abs. 2 (vgl. zu Nr. 5). Mit Abnahme des Wohnungsfehlbestandes ist es zu rechtfertigen, die Eingriffsmöglichkeiten der Wohnungsbehörden so einzuschränken, daß die Inanspruchnahme von Räumen, Flächen, Einrichtungen und Anlagen anderer Wohnungseinheiten entfällt.

#### Zu Nr. 2

Nach bisherigem Recht entfiel die Wohnraumbewirtschaftung für Wohnraum, der im räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit Geschäftsraum genutzt wurde, wenn der Mietwert des Geschäftsraumes dem Mietwert des Wohnraumes gleich kam oder ihn überstieg. Im Hinblick auf die Lage des Wohnungs- und Geschäftsraummarktes erscheint es vertretbar, die Wohnraumbewirtschaftung in allen Fällen eines wirtschaftlichen oder räumlichen Zusammenhangs zwischen Geschäftsraum und Wohnraum auszuschließen, wie auch die Preisbindung in diesen Fällen grundsätzlich wegfallen soll (vgl. Artikel IV Nr. 1). Dabei soll, der Tendenz des Gesetzes entsprechend, die Wohnraumbewirtschaftung auch dann nicht wieder Platz greifen, wenn der Tatbestand der einmal erfolgten Freistellung später entfällt. § 3 Buchstabe c in seiner Neufassung berücksichtigt mit Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und den Gleichheitsgrundsatz auch den Fall, daß der Eigentümer Wohnraum und Geschäftsraum in räumlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang nutzt.

#### Zu Nr. 3

In den Kreisen mit ganz geringfügigem Wohnungsdefizit oder etwa schon völlig ausgeglichener Lage des Wohnungsmarktes ist die Aufrechterhaltung der Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr gerechtfertigt. In solchen Kreisen, deren Wohnungsfehlbestand nach objektiven Gesichtspunkten gemäß § 3a errechnet werden kann, soll die Wohnraumbewirtschaftung daher mit Inkrafttreten des Gesetzes entfallen. Lediglich das grundsätzliche Verbot der Zweckentfremdung und das Verbot schwerwiegender baulicher Veränderungen gemäß den §§ 21, 22 soll zur Erhaltung des Wohnungsbestandes in der Übergangszeit noch aufrechterhalten bleiben. Es bleibt vorbehalten, die Kreise, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen für die sofortige Beseitigung der Wohnraumbewirtschaftung vorliegen, in geeigneter Form amtlich bekanntzumachen, wenn die statistischen Unterlagen für diese Feststellung endgültig vorliegen.

Die in den §§ 3b, 3c und 3d vorgesehene Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung entspricht im wesentlichen der Stufenregelung im Zweiten Bundesmietengesetz (Artikel I). Auf die entsprechenden Begründungen kann daher verwiesen werden. Gegenüber dem Stufenplan im Zweiten Bundesmietengesetz sind die erste und zweite Stufe um 3 Monate später festgesetzt, damit von der Möglichkeit des Verschiebens der Stufentermine, namentlich der ersten Stufe, nach § 3e Gebrauch gemacht werden kann. Soweit der Stufentermin von der zu einer Wohnung gehörenden Raumzahl abhängig ist, kommt es auch hier in erster Linie auf die Mieteinheit an. Wenn über eine räumliche Wohnungseinheit zwei Hauptmietverhältnisse bestehen, kommt es für die Frage, ob die gesamte Wohnung im Hinblick auf die Miethöhe in die Wohnraumbewirtschaftung fällt oder von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen wird, demnach jeweils auf die Miethöhe für das einzelne Mietobjekt an, nicht auf die Summe der Mieten der Teilwohnungen. Abweichend von der Regelung bei der Preisbindung kann aber nicht immer auf die Mieteinheit abgestellt werden. Die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung hat vielmehr in der Hauptsache Bedeutung für freien Wohnraum, wozu auch überschüssige Räume unterbelegter, aber vermieteter und benutzter Wohnungen gehören. Um jedoch die Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung im Rahmen des Stufenplanes mit der Regelung der Stufen im Zweiten Bundesmietengesetz in Einklang zu bringen, sieht § 3b Abs. 3 vor, daß es beim Fehlen eines Mietverhältnisses für die Anwendung des § 3b Abs. 1 Buchstabe b auf das einheitliche Nutzungsverhältnis ankommt, das besteht oder begründet werden soll. Die Aufrechterhaltung des grundsätzlichen Verbots der Zweckentfremdung (§ 21 WBewG in der Fassung der Nr. 10 dieses Artikels) und das Verbot schwerwiegender baulicher Veränderungen (§ 22 in der Fassung der Nr. 11 dieses Artikels) erscheint bis zur völligen Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung gerechtfertigt.

Das unterschiedliche Ausmaß des Wohnungsbestandes in den einzelnen Gebieten, insbesondere den Kreisen und kreisfreien Städten, läßt es erforderlich erscheinen, die Stufentermine für die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung da zu verlegen, wo der Wohnungsfehlbestand überdurchschnittlich groß ist. Zu solchen Verordnungen sollen die Landesregierungen nach § 3e ermächtigt werden; jedoch soll hierzu auch die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau erforderlich sein. Voraussetzung für Verordnungen nach § 3e ist einmal ein bestimmtes Ausmaß des Wohnungsfehlbestandes, der auf Grund der amtlichen Statistik nach objektiven Gesichtspunkten für die einzelnen Kreise oder kreisfreien Städte zu errechnen ist, darüber hinaus jedoch auch, daß die besonderen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Stufenplan noch nicht zulassen. Der rein rechnerische Wohnungsfehlbestand bedarf z. B. einer Korrektur, wenn sich Wohnlager in einem Kreise befinden, deren Bewohner nicht oder nicht ganz den betreffenden Kreis zugerechnet werden dürfen, weil sie auf mehrere Kreise, das ganze Land oder sogar ein anderes

Land bei ihrer endgültigen Unterbringung aufzuteilen sind. Auch das Ergebnis der amtlichen Interviewerhebung bei 1 v. H. aller Haushaltungen im Frühjahr 1957 und eine solche Erhebung im Jahre 1960 auf Grund des wohnungsstatistischen Gesetzes wird entscheidend zur Beurteilung der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse herangezogen werden müssen.

Die Ermächtigung der Bundesregierung zur Verschiebung der Stufentermine gemäß § 3f erscheint für unvorhersehbare Verhältnisse angebracht.

Die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung nach § 3g verfolgt das Ziel, die erwünschte Modernisierung der Altbauwohnungen zu fördern. Die Regelung entspricht Artikel I § 6, der diese Wohnungen von der Preisbindung ausnimmt. Eine besondere Genehmigung der Wohnungsbehörden für bauliche Änderungen dieser Art, die sich aus der Einrichtung von Badezimmern ergeben können, ist nach der Neufassung des § 22 gemäß Nr. 11 dieses Artikels nicht mehr erforderlich.

#### Zu Nr. 4

Die Neufassung der *Ermächtigung zu weiteren Ausnahmen von der Wohnraumbewirtschaftung* ist elastischer gestaltet als die bisherige Ermächtigung. Sie soll insbesondere den Ländern ermöglichen, unabhängig von dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft gemäß dem Stufenplan der §§ 3b bis 3d die Wohnraumbewirtschaftung in einzelnen Kreisen oder Gemeinden vorzeitig aufzuheben.

#### Zu Nr. 5

Die Verpflichtung der Wohnungsbehörden zur Zuteilung freien Wohnraums erstreckte sich nach den bisherigen §§ 9, 10 auch auf überschüssige Räume unterbelegter Wohnungen. Bereits bisher hatten es aber die Wohnungsbehörden in der Hand, gemäß § 14 Abs. 4 eine Benutzungsgenehmigung durch Verschweigen zu erteilen. Im Hinblick auf die tatsächliche Handhabung in vielen Gemeinden und die Wünsche der Wohnungsuchenden, die an der Begründung von Untermietverhältnissen in der Regel nicht interessiert sind, entfällt mit Inkrafttreten des Gesetzes die Verpflichtung zur Zuteilung von Teilen einer Wohnung. Sie soll nur noch ausnahmsweise in Frage kommen. Auch die Inanspruchnahme von Nebenräumen und Wohnungszubehör nach § 9 Abs. 2 fällt vom Inkrafttreten des Gesetzes an weg.

#### Zu Nr. 6

Die Ermächtigung an die Landesregierungen in § 11 Abs. 3 kann aufgehoben werden, nachdem von ihr bisher kein Gebrauch gemacht worden ist.

#### Zu Nr. 7

Der entscheidende Punkt bei der Neufassung des § 14 Abs. 1 besteht darin, daß der erstrebte Austausch von Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln zugunsten der Unterbringung von Angehörigen begrenzter Personenkreise, insbesondere von Sowjetzonenflüchtlingen, gefördert ist, und anderen Wohnungen auch möglich sein soll, wenn ein besonderer

Vorbehalt für Sowjetzonenflüchtlinge und die anderen genannten Personenkreise bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht mehr gemacht wird. Satz 1 enthält lediglich eine redaktionelle Verbesserung, welche die Rechtslage besser ausdrückt.

#### Zu Nr. 8

Da bei einer Verlegung der Stufentermine für den Abbau der Wohnraumbewirtschaftung nach den §§ 3e und 3f die Preisbindung möglicherweise früher entfallen kann als die Wohnraumbewirtschaftung, ist eine *Ergänzung der Vorschriften über die Mietverfügung hinsichtlich der Bemessung des Mietzinses* geboten.

#### Zu Nr. 9

§ 17a Abs. 1 Buchstabe b bestimmt, daß Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln unter dem Geltungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes gefördert sind, Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen vorbehalten bleiben sollen, sofern die preisrechtlich zulässige Miete nicht über den am 1. Oktober 1954 maßgebenden Richtsatz hinausgeht. Durch die nach Artikel V zulässigen Mieterhöhungen wird in der Regel diese Preisgrenze überschritten werden. Durch die Einfügung soll klargestellt werden, daß diese Wohnungen gleichwohl für Personen mit geringem Einkommen gebunden bleiben.

#### Zu Nr. 10

Da das grundsätzliche Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum auch bei vorzeitiger Beendigung der Wohnraumbewirtschaftung im übrigen, z. B. in den Kreisen nach § 3a, noch fortbestehen soll, werden in diesen Kreisen die Wohnungsbehörden wegfallen. Es erscheint geboten, insoweit das Genehmigungserfordernis der Zweckentfremdung für die nach Landesrecht zuständigen Stellen zu begründen. Mit völligem Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung entfällt auch das *Zweckentfremdungsverbot* (§ 21 Abs. 2).

#### Zu Nr. 11

Es erscheint vertretbar, im Zuge des Abbaues der Wohnraumbewirtschaftung die freie Verfügbarkeit hinsichtlich *baulicher Veränderungen* wieder in stärkerem Maße herzustellen, insbesondere ohne eine solche Genehmigung auch die Errichtung von Badezimmern und Badeeinrichtungen zuzulassen. Die behördliche Genehmigung wird auf besonders wichtige Fälle beschränkt. Wegen der zuständigen Behörden und der Dauer der Verfügungsbeschränkung wird auf Nr. 10 verwiesen; die dortigen Ausführungen gelten entsprechend.

#### Zu Nr. 12, 13

Der bisher im Wohnraumbewirtschaftungsgesetz geregelte *Vollstreckungsschutz* wird durch Artikel X §§ 2 und 3 ersetzt.

#### Zu Nr. 14

Die Neufassung des § 32 soll insbesondere dem Umstand Rechnung tragen, daß gegebenenfalls auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung oder eine Genehmigung nach § 22 erforderlich werden kann. Sodann mußte der Neufassung des Mieterschutzgesetzes und des dabei vorgesehenen Wegfalls der Mietaufhebungsklage Rechnung getragen werden.

#### Zu Nr. 15

§ 33 Abs. 2 und 3 ist durch den Wegfall von § 4a Abs. 2 und § 23c Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes gegenstandslos geworden.

#### Zu Nr. 16, 17

Der bisherige Straftatbestand in § 34 soll in Zukunft lediglich als eine *Ordnungswidrigkeit* behandelt werden.

### Artikel III

#### Neufassung des Mieterschutzgesetzes

##### Zu § 1

Die in Artikel IV des Entwurfs vorgesehene Änderung des § 5 des Geschäftsraummietengesetzes bewirkt, daß in diesem Gesetz abschließend bestimmt wird, inwieweit das Mieterschutzgesetz noch auf Mietverhältnisse, die auch Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke zum Gegenstand haben, anzuwenden ist. Daher werden im *Absatz 1* nur noch die Mietverhältnisse über Wohnraum genannt.

Der Entwurf gibt dem Vermieter sein Recht zurück, ein Mietverhältnis über Wohnraum zu kündigen. Abweichend vom Bürgerlichen Gesetzbuch ist jedoch bestimmt, daß die Kündigung nur wirksam ist, wenn Gründe für die Kündigung vorliegen, die in dem Mieterschutzgesetz abschließend bestimmt sind (vgl. §§ 2, 3, 4, 4b, 20 bis 23b). Außerdem wird dem Mieter das Recht gegeben, der Kündigung unter bestimmten Voraussetzungen zu widersprechen (vgl. § 4 Abs. 1). Diese Regelung ist für den Fortbestand der Mietverhältnisse über Wohnraum ebenso wirksam wie das geltende Recht. Sie ermöglicht aber, insbesondere durch die Ausgestaltung des § 4 eine elastischere Handhabung des Mieterschutzgesetzes unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der Lage auf den örtlichen Wohnungsmärkten. Sie soll dazu beitragen, daß der Mieter sich eher in zumutbarer Weise selbst um Ersatzraum bemüht und nicht erst das nach bisherigem Recht notwendige rechtsgestaltende Mietaufhebungsurteil in einem Mietaufhebungsprozeß abwartet.

Dementsprechend ist im § 1 Abs. 1 nicht mehr bestimmt, daß Mietverhältnisse über Wohnraum nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden können. Vielmehr kommt in dieser Vorschrift nunmehr zum Ausdruck, daß für solche Mietverhältnisse bis zum Außerkräfttreten

des Mieterschutzgesetzes (§ 50) besondere Vorschriften zum Schutze des Mieters getroffen werden, die den für die Dauer berechneten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorgehen. Andererseits gelten, soweit im Mieterschutzgesetz keine besonderen Vorschriften enthalten sind, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch für Mietverhältnisse, die dem Mieterschutz noch unterliegen. Dies trifft insbesondere für die Vorschriften über die gesetzlichen Kündigungsfristen (vgl. § 565) zu; ferner auch für die Vorschriften, nach denen es sich richtet, in welchen Fällen ein Mietverhältnis über Wohnraum gegen den Willen des Mieters nur durch eine Kündigung beendet werden kann (vgl. §§ 568a, 570a). Mit Rücksicht hierauf sind die bisherigen Absätze 2 und 3 entbehrlich geworden.

Der neue Absatz 2 entspricht dem bisherigen Absatz 4.

#### Zu § 1a

Die Vorschrift ist neu. Sie erfordert im Interesse der Rechtssicherheit für eine Kündigung des Vermieters die Schriftform. Da eine unmotivierte Kündigung nicht zugelassen werden soll, verlangt die Vorschrift ferner, daß der Vermieter die Gründe für seine Kündigung in dem Kündigungsschreiben wenigstens im wesentlichen angibt.

#### Zu §§ 2, 3

Hiernach wird der Vermieter künftig unter den gleichen Voraussetzungen fristlos kündigen können, unter denen er bisher die sofortige Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen kann.

#### Zu § 4

Die Vorschrift handelt — im Gegensatz zu den vorhergehenden §§ 2, 3 — von der Kündigung des Vermieters unter Einhaltung der gesetzlichen oder längeren vertraglichen Kündigungsfrist (vgl. § 565 Abs. 2 BGB i. d. F. des Artikels VI des Entwurfs).

Nach Absatz 1 Satz 1 erfordert eine solche Kündigung, daß der Vermieter an der Rückgabe des Mietraums ein dringendes Interesse hat. Die Interessen des Mieters kann dieser dadurch zur Geltung bringen, daß er der Kündigung schriftlich widerspricht. Für die Wirksamkeit des Widerspruchs ist es nach Satz 2 erforderlich, daß das Interesse des Mieters und seiner Familie an der Beibehaltung des Wohnraums das Interesse des Vermieters derart überwiegt, daß dem Mieter die Rückgabe nicht zugemutet werden kann. Entsprechend der für den Vermieter geltenden Vorschrift des § 1a fordert § 4 Abs. 1 Satz 3 von dem Mieter, daß er seine Widerspruchsgründe in dem Widerspruchsschreiben wenigstens im wesentlichen angibt. Dagegen erscheint es für die Übergangszeit nicht sachgerecht, einem Widerspruch des Mieters die Rechtswirksamkeit zu versagen, wenn der Widerspruch nicht unverzüglich erklärt worden ist. In der Übergangszeit, in der mit einem wenigstens örtlich bestehenden Wohnungsmangel noch gerechnet werden muß, erscheint es vielmehr erforderlich, für die Interessenabwägung möglichst auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht,

abzustellen. Da Satz 4 den Widerspruch bis zu diesem Zeitpunkt zuläßt, ermöglicht er auch die Erneuerung eines früheren Widerspruchs und damit ein Nachschieben von Widerspruchsgründen. Im Satz 5 wird die Rechtsfolge eines begründeten Widerspruchs dahin bestimmt, daß die Kündigung unwirksam wird. Das Mietverhältnis ist danach so anzusehen, als ob es nicht gekündigt wäre. Durch Satz 6 soll der Vermieter erwachsen können, daß er im Vertrauen auf die Wirksamkeit seiner Kündigung Verpflichtungen eingeht oder Aufwendungen macht, die er nicht erfüllen kann oder die nutzlos werden, wenn der Mieter zwar verspätet, aber gleichwohl wirksam der Kündigung widerspricht.

Für die nach Absatz 1 anzustellende Interessenabwägung kommt es auf alle Umstände des Einzelfalles an. Jedoch werden in den Absätzen 2 und 3 Umstände angeführt, die zugunsten des Vermieters oder des Mieters besonders berücksichtigt werden müssen.

Die Absätze 4 bis 8 übernehmen im wesentlichen die in den Absätzen 2 bis 6 des geltenden § 4 enthaltene Regelung. Jedoch wird bestimmt, daß eine Ersatzpflicht nur wegen der Transportkosten und nicht auch wegen sonstiger durch den Umzug entstehender Kosten ausgesprochen werden kann. Die Vorschrift, die bei der Räumung von Geschäftsräumen eine Entschädigung vorsieht, ist zu streichen, da das Mieterschutzgesetz nicht mehr von Geschäftsräumen handelt (vgl. zu § 1).

#### Zu § 4a

Der Entwurf ist mit der Neufassung des § 32 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes abgestimmt (vgl. Artikel II des Entwurfs). Außerdem nimmt er darauf Rücksicht, daß die Aufhebungsklage weggefallen ist.

Der bisherige Absatz 2 des § 4a kann ersatzlos gestrichen werden. Ein Vermieter, der einen Anspruch auf Zuteilung des streitigen Wohnraums hat, muß bei der Wohnungsbehörde die Zuteilung des Wohnraums beantragen und seinen Anspruch notfalls im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verfolgen. Dies wird ihm auch durch die Prüfung des ordentlichen Gerichts, die der bisherige Absatz 2 erfordert, nicht erspart. Es erscheint daher zweckmäßig, das ordentliche Gericht mit einer Prüfung dieser wohnungswirtschaftlichen Frage nicht zu befassen.

#### Zu § 4b

Nach Absatz 1 wird der Vermieter künftig unter Einhaltung der Kündigungsfrist unter den gleichen Voraussetzungen kündigen können, unter denen er bisher die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Absatz 2 ist nur redaktionell geändert.

#### Zu § 5

Der bisherige § 5, der Einzelheiten für die Aufhebung von Mietverhältnissen durch Urteil regelt, muß nach Wiederherstellung des Kündigungsrechts des Vermieters wegfallen.

Als neuer § 5 ist die Vorschrift eingestellt, daß ein Widerspruchsrecht des Mieters nach § 565a des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht besteht. Eine solche Vorschrift ist geboten, weil das Widerspruchsrecht im Mieterschutzgesetz besonders geregelt wird (vgl. § 4 Abs. 1).

#### Zum bisherigen § 5a

Die Vorschrift, welche die Gewährung und Verlängerung der Räumungsfrist regelt, kann hier wegfallen, weil diese Fragen nun allgemein in den neuen §§ 721, 794a der Zivilprozeßordnung geregelt werden (vgl. Artikel VII des Entwurfs) und besondere Übergangsvorschriften im Artikel X des Entwurfs enthalten sind.

#### Zu § 6

Der bisherige Absatz 1 kann hier wegfallen, da § 721 der Zivilprozeßordnung eine entsprechende Regelung enthält (vgl. Artikel VII des Entwurfs). Daher ist auch in dem nunmehr einzigen Absatz die Räumungsfrist nicht mehr erwähnt. Die übrigen Änderungen berücksichtigen die neuen Fassungen des § 4 des Mieterschutzgesetzes und des Gerichtskostengesetzes (vgl. Gesetz vom 26. Juli 1957, BGBl. I S. 941).

#### Zu § 7

In dieser Vorschrift werden nunmehr die Räumungsklagen aufgeführt, die an die Stelle der bisherigen Aufhebungsklagen treten.

#### Zum bisherigen § 9

Die Vorschrift ist gegenstandslos, da die Vorschriften der Zivilprozeßordnung über das Güteverfahren aufgehoben worden sind (vgl. Artikel II Nr. 62f des Rechtseinheitsgesetzes vom 12. September 1950 — BGBl. S. 455).

#### Zu § 10

Wie im § 7 ist auch hier der Wegfall der Aufhebungsklagen berücksichtigt.

#### Zum bisherigen § 11

Diese Vorschrift konnte schon bisher keine erhebliche praktische Bedeutung erlangen. Sie soll nunmehr gestrichen werden. Da nach der neuen Fassung des § 2 der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist, erscheint die Vorschrift nicht mehr gerechtfertigt.

#### Zu § 12

Das Wort „anerkannten“ ist weggefallen, weil eine Anerkennung der hier genannten Vereinigungen nicht mehr in Betracht kommt. Das Gesetz über Anerkennung und Beaufsichtigung von Vereinigungen von Hausbesitzern und Mietern vom 7. März 1935 (RGBl. I S. 352) soll durch Artikel XII des Entwurfs aufgehoben werden.

Außerdem ist, wie im § 7, der Wegfall der Aufhebungsklagen berücksichtigt.

#### Zu § 13

Die Vorschrift ist nur redaktionell geändert. Insbesondere ist der Wegfall der Aufhebungsklagen berücksichtigt.

#### Zu § 14

Wie im § 7 ist der Wegfall der Aufhebungsklagen berücksichtigt.

Im *Absatz 1 Satz 1* wird nunmehr der ganze § 6 erwähnt, da der bisherige Absatz 1 dieser Vorschrift weggefallen ist (vgl. oben).

Da Absatz 1 *Satz 2* und *Absatz 3* noch von einer Zuständigkeit der Oberlandesgerichte ausgehen, die nicht mehr besteht, sind Absatz 1 *Satz 2* zu streichen und Absatz 3 dem geltenden Recht anzupassen.

Im *Absatz 2* sind die Verweisung auf § 4 Abs. 5 durch eine Verweisung auf den neuen § 4 Abs. 7 und die Verweisung auf den weggefallenen § 6 Abs. 1 durch eine Verweisung auf den neuen § 721 der Zivilprozeßordnung ersetzt worden (vgl. Artikel VII des Entwurfs).

#### Zu § 15

Die neue Fassung berücksichtigt den Wegfall der Aufhebungsklagen.

#### Zu § 16

Die Vorschrift ist nur redaktionell geändert.

#### Zu § 17

Die neue Fassung berücksichtigt den Wegfall der Aufhebungsklagen.

#### Zum bisherigen § 18

Die Vorschrift kann hier wegfallen, weil in der Zivilprozeßordnung als § 940a eine entsprechende Vorschrift aufgenommen werden soll (vgl. Artikel VII).

#### Zum bisherigen § 19

Die Vorschrift kann hier wegfallen, weil entsprechende Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch als §§ 569a, 569b aufgenommen werden sollen (vgl. Artikel VI des Entwurfs).

#### Zu § 20

Die Vorschrift ist unverändert.

#### Zu § 21

In *Satz 2* handelt es sich nicht um die Festsetzung der preisrechtlich zulässigen Miete, sondern um die Festsetzung des Entgelts, das für die weitere Überlassung des Raums geschuldet wird. Diese Festsetzung kann daher nicht wie bisher der Preisbehörde überlassen werden. Die Entscheidung obliegt vielmehr dem ordentlichen Gericht. Dementsprechend ist *Satz 2* geändert.

**Zu §§ 22, 23**

Die Vorschriften sind der neuen Fassung des § 4 angeglichen

**Zu §§ 23a, 23b**

Die neue Fassung berücksichtigt den Wegfall der Aufhebungsklagen. Der Vermieter wird nunmehr unter Einhaltung der Kündigungsfrist unter den gleichen Voraussetzungen kündigen können, unter denen er bisher die Aufhebung des Mietverhältnisses verlangen kann.

**Zu § 23c**

Die Vorschrift ist der Neufassung des § 4a angepaßt (vgl. oben).

**Zu § 24**

*Absatz 2* ist mit den neuen §§ 569a, 569b des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgestimmt (vgl. Artikel VI des Entwurfs).

**Zu §§ 24a, 25**

Die Vorschriften sind nur redaktionell geändert.

**Zu § 26**

Die Vorschrift ist unverändert.

**Zu § 27**

Die neue Fassung berücksichtigt den Wegfall der Aufhebungsklagen.

*Absatz 1 Satz 2* ist zu streichen, weil das Mieterschutzgesetz nur noch von Mietverhältnissen über Wohnraum handelt (vgl. zu § 1).

**Zum bisherigen § 28**

Die Vorschrift kann hier wegfallen, da entsprechende Vorschriften in dem neuen § 541a des Bürgerlichen Gesetzbuchs enthalten sind (vgl. Artikel VI des Entwurfs).

**Zu § 29**

Durch Artikel VI des Entwurfs soll in § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein neuer Absatz 2 eingefügt werden, nach dem der Vermieter die Erlaubnis, einen Teil des gemieteten Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, nicht versagen darf, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Diese Vorschrift wird durch den neuen § 29 Abs. 1 für mietergeschützten Wohnraum dahin ergänzt, daß das Mieteinigungsamt die Erlaubnis des Vermieters ersetzen kann.

Im übrigen berücksichtigt die Neufassung des Absatzes 1, daß das Mieterschutzgesetz Mietverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke nicht mehr betrifft (vgl. zu § 1).

**Zu §§ 30, 31**

Die Vorschriften sind unverändert.

**Zu § 31a**

Ohne Änderung des Inhalts ist *Absatz 1* übersichtlicher gefaßt worden. Die entsprechende Anwendung des § 52e, durch welche der bisherige § 31a nur schwer verständlich ist, kann wegfallen, da § 52e Abs. 1 als entbehrlich aufgehoben werden kann. In das Bürgerliche Gesetzbuch werden durch den Entwurf Vorschriften eingestellt, welche den Nrn. 1, 2, 4 und 5 des § 52e Abs. 1 entsprechen. Diese Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden auch für Wohnungen gelten, für die nach § 31a des Mieterschutzgesetzes der Mieterschutz wegfällt. Die Nr. 1a des § 52e Abs. 1 ist gegenstandslos geworden (vgl. oben zu § 27). Auch wegen der in § 52e Abs. 1 Nr. 3 genannten Vorschriften der §§ 29, 30, 31 braucht § 52e nicht aufrechterhalten zu werden; denn durch die Neufassung des § 31a wird deutlich, daß diese Vorschriften anzuwenden sind, obwohl das Mieterschutzgesetz im übrigen nicht Platz greift.

Im *Absatz 2* wird klargestellt, daß der Mieterschutz nur für die Dauer der Grundsteuervergünstigung aufrechterhalten wird. Ferner wird eine entstandene Streitfrage dahin entschieden, daß ein vorzeitiger Verzicht auf die Vergünstigung den Mieterschutz für das laufende Mietverhältnis nicht berührt.

**Zu § 31b**

Auch diese Vorschrift kann im *Absatz 1* einfacher gefaßt werden, da § 52e nicht mehr entsprechend angewandt zu werden braucht (vgl. oben zu § 31a). *Absatz 2* ist in gleicher Weise wie § 31a Abs. 2 geändert.

**Zu § 32**

Der bisherige *Absatz 2 Satz 2* ist zu streichen, weil das Mieterschutzgesetz nicht mehr von Mietverhältnissen über Geschäftsräume handelt (vgl. zu § 1). Daher ist auch der bisherige Satz 3 (nunmehriger Satz 2) des Absatzes 2 zu ändern, soweit diese Vorschrift sich auf Geschäftsräume bezieht.

Im *Absatz 3* ist der Wegfall der Aufhebungsklage berücksichtigt.

Im übrigen ist § 32 nur redaktionell geändert.

**Zu § 33**

Die Vorschrift ist den geltenden Förderungsbestimmungen redaktionell angepaßt worden.

**Zu § 34**

Die Vorschrift ist unverändert.

**Zu § 35**

Der Wegfall der Aufhebungsklage ist berücksichtigt.

**Zum bisherigen § 36**

Die Vorschrift ist zu streichen, weil das Mieterschutzgesetz nicht mehr von Mietverhältnissen über Geschäftsräume handelt (vgl. zu § 1).

**Zu §§ 37 bis 40**

Die Vorschriften sind unverändert.

**Zu § 41**

*Absatz 1 Satz 2* ist neu gefaßt worden, da eine Zuständigkeit der Oberlandesgerichte nicht mehr besteht.

**Zu §§ 42 bis 46**

Die Vorschriften sind unverändert.

**Zu § 47**

*Absatz 2* ist neu gefaßt, da die Verordnung über die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und der Kostenordnung durch Artikel VIII Nr. 9 des Rechtsinheitsgesetzes vom 12. September 1950 (BGBl. S. 455) aufgehoben worden ist. Die Neufassung stellt klar, daß für den Rechtsentscheid grundsätzlich die Oberlandesgerichte zuständig sind, den Ländern aber vorbehalten bleibt, die Zuständigkeit nur eines von mehreren Oberlandesgerichten oder eines obersten Landesgerichts zu bestimmen (vgl. § 199 FGG).

**Zu § 48**

Hier wird nunmehr die Anordnung für das Verfahren in Mieteinigungssachen vom 16. Dezember 1942 (RGBl. I S. 723) angeführt. Die bisherige Ermächtigung zum Erlaß von Verfahrensvorschriften kann entfallen, weil mit dem Erlaß weiterer Verfahrensvorschriften in der Übergangszeit nicht mehr zu rechnen ist.

**Zu § 49**

Die Vorschrift ist unverändert.

**Zu § 50**

Die Vorschrift bestimmt den Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Mieterschutzgesetzes.

**Zu den bisherigen §§ 52 bis 53**

Die in § 52 enthaltene Ermächtigung, Ausnahmen von der Anwendung des Mieterschutzgesetzes zu bestimmen, ist entbehrlich, da nach dem Entwurf der Abbau des Mieterschutzes und das Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes in diesem Gesetz selbst bestimmt werden sollen. Danach können auch die §§ 52b, 52c, 52e, 53 wegfallen. Wegen § 52e vgl. auch oben zu § 31a.

**Artikel IV****Änderung des Geschäftsraummietengesetzes****Zu Nr. 1**

Nach § 3 des Geschäftsraummietengesetzes (in der Fassung des § 36 Nrn. 1, 2 des Ersten Bundesmietengesetzes) unterliegt Wohnraum, der zugleich mit Geschäftsraum vermietet ist, unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr den Preisvorschriften. Nach

§ 3 Abs. 1 Satz 2 besteht die Preisbindung noch für den Wohnraum und für den Geschäftsraum, wenn der zugleich vermietete Wohnraum bei selbständiger Vermietung preisgebunden sein würde und der Mietwert des Geschäftsraums geringer ist als der Mietwert des Wohnraums. Diese Preisbindung erscheint im Zuge des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft nicht mehr gerechtfertigt. Durch die Streichung der Sätze 2 und 3 im Absatz 1 des § 3 soll daher eine Rechtslage geschaffen werden, nach der bei den sogenannten Mischmietverhältnissen die Vermietung keinen Preisvorschriften mehr unterliegt; auf das Überwiegen des Mietwerts für den Wohnraum soll es nicht mehr ankommen. Diese Freistellung von der Preisbindung gestattet es dem Vermieter bei laufenden Mietverhältnissen jedoch nicht, gegen den Willen des Mieters eine beliebig hohe Miete durchzusetzen; dazu wäre er erst bei Neuabschluß eines Mietvertrages befugt. Bei laufenden Mietverhältnissen gilt für die Erhöhung der Wohnraummiere vielmehr § 23 Abs. 2 Nr. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes, wonach die Miete für den Wohnraum einseitig höchstens auf einen Satz von 130 v. H. der Miete für preisgebundenen Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung erhöht werden darf. Die Miete für die Geschäftsräume darf in diesen Fällen nur auf die ortsübliche Miete erhöht werden, wenn sie noch darunter liegt (§ 24 Abs. 2 I. BMG).

Für die Wohnraumbewirtschaftung ist eine entsprechende Vorschrift in Artikel II Nr. 2 enthalten.

Die Änderung unter Nr. 1 Buchstabe b ergibt sich zwangsläufig aus der Streichung der Sätze 2 und 3.

**Zu Nr. 2**

Im Gegensatz zu der Mietpreisfreigabe nach dem neuen § 3 ist der Mieterschutz in § 5 Abs. 3 für Mischmietverhältnisse noch aufrechterhalten, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume. Trotzdem wird das Mietverhältnis bezüglich der Geschäftsräume bei nur wirtschaftlichem Zusammenhang möglicherweise nach § 4 Abs. 1 bis 4 MSchG beendet werden können. Bei der Anwendung des § 4 MSchG sind allerdings zugunsten des Mieters nur seine Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen.

**Zu Nr. 3**

§ 6 des Geschäftsraummietengesetzes, der für die vom Mieterschutz ausgenommenen Mischmietverhältnisse unter bestimmten Voraussetzungen gesonderte Kündigungsfristen vorsieht, wird durch die Regelung des Artikels VI Nr. 13 gegenstandslos.

**Artikel V****Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

Im Ersten Wohnungsbaugesetz werden die *mietpreisrechtlichen* Vorschriften geändert und ergänzt, soweit es notwendig ist, um die Wirtschaftlichkeit der öffentlich geförderten und der preisgebundenen

steuerbegünstigten Wohnungen sicherzustellen, auf die dieses Gesetz anzuwenden ist. Die Vorschriften über die *Wohnraumbewirtschaftung* öffentlich geförderter Wohnungen werden nicht geändert; sie bleiben in Kraft, solange und soweit das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz für diese Wohnungen gilt (vgl. Artikel II).

#### Zu Nr. 1

Der neu eingefügte § 30a sieht eine *pauschale Mieterhöhung* um 0,10 DM/qm Wohnfläche im Monat vom Inkrafttreten des Gesetzes an vor. Der Erhöhungsbetrag soll die Erhöhungen der laufenden Verwaltungskosten und der Instandhaltungskosten decken, die seit Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten sind. Nach der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 / 17. Oktober 1957 (BGBl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719), die für diese Wohnungen noch gilt, durfte für die laufenden Verwaltungskosten ein Betrag von 25,— DM bis höchstens 35,— DM jährlich je Hauptmietverhältnis angesetzt werden; die Zweite Berechnungsvorlage vom 17. Oktober 1957 (BGBl. 1957 I S. 1719) läßt demgegenüber für die nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz geförderten Wohnungen einen Höchstansatz für diese Kosten bis 50,— DM in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu. Für die Instandhaltungskosten — ohne die Kosten der Schönheitsreparaturen — durfte nach der Ersten Berechnungsverordnung zwischen 1,35 und 1,85 DM/qm Wohnfläche im Jahr angesetzt werden; nach der Zweiten Berechnungsverordnung beträgt der entsprechende Höchstsatz 2,50 DM. Der für die Mieterhöhung vorgesehene Pauschalbetrag stellt einen Mittelwert dar und führt für eine mittelgroße Wohnung praktisch die Ansätze der laufenden Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten an die zulässigen Ansätze nach der Zweiten Berechnungsverordnung heran.

Neben der Pauschalerhöhung läßt § 30a Abs. 2 die *Umlegung von Mehrbelastungen* zu, die durch bestimmte Betriebskostenerhöhungen eingetreten sind. Im wesentlichen wird damit gesetzlich festgelegt, was bereits in § 12 der Neubaumietenverordnung vorgeschrieben ist. In Abweichung von dieser Bestimmung dürfen nach dem Entwurf jedoch Erhöhungen der Grundsteuer nicht nur bei Änderung der Hebesätze umgelegt werden, sondern auch wenn die Erhöhung aus anderen Gründen eingetreten ist; in Betracht kommt hier vor allem der Wegfall der Grundsteuervergünstigung nach Ablauf der in § 7 ff. des Ersten Wohnungsbau-gesetzes vorgesehenen Zehnjahresfrist. Außerdem läßt der Entwurf die Umlegung der erhöhten Kosten aus Sach- und Haftpflichtversicherungen allgemein zu. Die Umlegung soll nur dann zulässig sein, wenn die Mehrbelastung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Reicht die Mieterhöhung nach § 30a noch nicht aus, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sicherzustellen, so kann die Miete nach § 30 b bis zum Betrag der *Kostenmiete* erhöht werden; der Mitwirkung einer Verwaltungsbehörde oder anderer öffentlichen Stelle bedarf es nicht, abgesehen von dem Sonderfall des Absatzes 4. Diese Mietanhe-

bung setzt die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung voraus. In sie sind grundsätzlich die Werte der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnlichen Berechnung zu übernehmen, die der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden sind; die Ermittlung der Gesamtkosten und die Deckung dieser Gesamtkosten durch Finanzierungsmittel stellt im Grundsatz einen abgeschlossenen Vorgang dar und soll nicht erneut aufgerollt werden. Jedoch sind beim Ansatz oder Ausweis die Änderungen zu berücksichtigen, die nach der Bewilligung eingetreten sind; insoweit gilt nach § 48 Abs. 3 die Zweite Berechnungsverordnung, solange nicht eine neue Verordnung nach § 48 Abs. 1 ergangen ist. Ferner gestattet es § 30a Abs. 3, daß der Vermieter nach dieser Verordnung die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und die Eigenkapitalkosten so ansetzen darf, als ob es sich um die erstmalige Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung handele; das soll selbst dann gelten, wenn er oder sein Rechtsvorgänger auf den Ansatz dieser Kosten ganz oder teilweise verzichtet hat. Der Grundsatz, daß der Ansatz der Gesamtkosten und der Ausweis der Finanzierungsmittel aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung übernommen wird, die der Bewilligung zugrunde gelegen hat, wird in § 30a Abs. 4 durchbrochen: waren die Ansätze und Ausweise niedriger, als es nach den bei Bewilligung bestehenden Verhältnissen und den damals geltenden Vorschriften zulässig war, so kann auf Antrag des Vermieters zur Vermeidung von Härten durch Verwaltungsakt eine Mieterhöhung auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt werden, die die — nach den damals geltenden Recht — berechtigten Ansätze und Ausweise enthält; es handelt sich also um eine Ausnahmeregelung aus Billigkeitsgründen.

§ 30b kann nur angewendet werden, wenn der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ähnliche Berechnung (z. B. eine Wirtschaftsberechnung nach dem RAM-Erlaß vom 27. Mai 1939) zugrunde gelegt worden ist. Für Wohnungen, bei denen diese Voraussetzung nicht gegeben ist — dazu gehören vornehmlich die im vereinfachten Bewilligungsverfahren geförderten Wohnungen sowie die Wohnungen, für die die selbstverantwortlich gebildete Miete nach § 30 zugelassen wurde —, sieht § 30c Abs. 1 die *Mietanhebung bis zur Miete vergleichbarer öffentlich geförderter Mietwohnungen* nach § 30b vor. Die Vorschrift ist dem § 72 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes nachgebildet, schreibt aber die Mitwirkung einer Verwaltungsbehörde oder ähnlichen öffentlichen Stelle im Genehmigungsverfahren vor. Anwendung und Tragweite dieser Vorschrift hängen davon ab, wie häufig in der Praxis von den Möglichkeiten nach § 30b Gebrauch gemacht wird. Neben der genehmigten Einzelmiete dürfen die *Betriebskostenerhöhungen umgelegt* werden, die § 30a Abs. 2 zur Umlegung zuläßt (§ 30c Abs. 2).

Aus § 30d ergibt sich, ohne daß die Rechtslage dadurch geändert würde, daß die Mieterhöhungen für laufende Mietverhältnisse, falls die vertraglichen Voraussetzungen fehlen, durch Erklärung nach § 18

des Ersten Bundesmietengesetzes vollzogen werden kann, sofern nicht § 19 des Ersten Bundesmietengesetzes entgegensteht.

#### Zu Nr. 2

Sind oder werden Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Kauf-eigenheimen oder öffentlich geförderte Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts vermietet, so gelten die neu eingefügten Vorschriften über die Mieterhöhung auch für sie (§ 32 Abs. 5).

#### Zu Nr. 3

Nach § 45 Abs. 1 darf der Vermieter einer steuerbegünstigten Wohnung mit dem Mieter eine selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbaren. Nach geltendem Recht ist der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen in der Lage, durch Anrufung der Preisbehörde innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses die Preisbindung in Form der Herabsetzung der vereinbarten Miete auf die Kostenmiete herbeizuführen. An die Stelle dieses Anrufungsrecht soll nunmehr das Recht zur unmittelbaren Berufung auf die Kostenmiete treten, wie es bereits § 85 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für die steuerbegünstigten Wohnungen eingeführt hat, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind (§ 45 Abs. 2 und 3). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete ist nach § 48 Abs. 3 der Fassung des Entwurfs (vgl. unten Nr. 4) nach der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen, sofern nicht eine neue Verordnung nach § 48 ergeht. Wenn und solange die Kostenmiete verbindlich ist, steht die steuerbegünstigte Wohnung unter Preisbindung (§ 45 Abs. 4); besteht sie bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes, so ist § 50 Abs. 3 Satz 2 zu beachten (vgl. unten Nr. 5). Ist die frei vereinbarte Miete niedriger als die Kostenmiete, die sich nach den Vorschriften des Entwurfs ergibt, so kann die Miete nach § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes (vgl. Artikel XI Nr. 1 Buchstabe g) erhöht werden, soweit nicht § 19 BMG dem entgegensteht.

#### Zu Nr. 4

Die Änderungen des § 48 sind nötig, um einheitliche Berechnungs- und Mietpreisbildungsvorschriften für die Wohnungen schaffen zu können, die unter die beiden Wohnungsbaugesetze fallen. Bis zum Erlaß dieser einheitlichen Vorschriften soll nach § 48 Abs. 3 zur Durchführung von § 30b und § 45 die Zweite Berechnungsverordnung anzuwenden sein, soweit sich nicht aus den gesetzlichen Vorschriften unmittelbar etwas anderes ergibt. Die zur Streichung vorgesehene Ermächtigung in § 48 Abs. 1 Buchst. e ist durch §§ 69, 109 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überholt.

#### Zu Nr. 5

Die Änderungen in § 50 Abs. 1 und 2 stellen klar, daß die §§ 30a bis 30d auch für die öffentlich geför-

derten Wohnungen gelten, die vom 1. Januar 1950 bis zum 31. Juli 1953, d. h. also vor dem Inkrafttreten der Novelle zum 1. Wohnungsbaugesetz bezugsfertig geworden sind.

§ 50 Abs. 3 behandelt den Fall, daß ein Mieter vor Inkrafttreten des Gesetzes die Preisbehörde nach dem bisher geltenden § 45 angerufen hat; die Behörde hat dann nach dem bisherigen Recht zu verfahren. Ist aber die Kostenmiete auf Grund der preisbehördlichen Herabsetzung verbindlich — und das gilt auch für frühere Festsetzungsakte der Preisbehörden — so ist vom Inkrafttreten des Gesetzes an eine Erhöhung auf den Betrag zulässig, der sich nach den neuen Vorschriften ergibt; die Erhöhung ist nach § 18 ff. des Ersten Bundesmietengesetzes durchsetzbar.

## Artikel VI

### Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

#### Zu Nr. 1

In Übereinstimmung mit § 459 Abs. 1 Satz 2 ist neu bestimmt, daß auch für § 537 Abs. 1 eine nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch nicht ausreicht. Dies entspricht der schon für das geltende Recht allgemein vertretenen Auffassung, daß nicht schon jede kleine Beeinträchtigung zur Minderung berechtigt und eine Berufung auf ganz geringfügige Mängel sogar einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen kann.

#### Zu Nr. 2

Nach § 538 kann unter den dort bestimmten Voraussetzungen ein Mieter bei Mängeln der Mietsache „statt die in § 537 Abs. 1 bestimmten Rechte geltend zu machen, Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen“. Infolge der Verwendung des Wortes „statt“ hat diese Vorschrift zu Zweifeln darüber geführt, ob ein Mieter von dem Recht der Mietminderung (§ 537) Gebrauch machen und außerdem Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung sollen durch den Entwurf diese Zweifel dahin entschieden werden, daß der Mieter auch im Falle der Mietminderung nicht gehindert ist, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Vorteil, den der Mieter durch eine Mietminderung erlangt hat, ist allerdings nach allgemeinen Grundsätzen bei der Bemessung des Schadensersatzes zu berücksichtigen.

#### Zu Nr. 3

Durch § 541a wird in das Bürgerliche Gesetzbuch eine Vorschrift eingestellt, mit der die Grundgedanken des bisherigen § 28 des Mieterschutzgesetzes für Mietverhältnisse über Wohnraum weiter entwickelt werden. § 541a beschränkt die Wirksamkeit von einigen typischen Vertragsbestimmungen, durch die folgende Rechte des Mieters in einer zu mißbilligenden Weise ausgeschlossen oder eingeschränkt werden:

- a) gemäß § 537 eine völlige oder teilweise Befreiung von der Entrichtung des Mietzinses geltend zu machen;
- b) mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen die Mietzinsforderung aufzurechnen — dabei bezieht sich § 541a, anders als bisher § 28 des Mieterschutzgesetzes, nicht nur auf Ersatzforderungen nach § 538, sondern auf alle Forderungen, die aus dem Mietverhältnis erwachsen —;
- c) wegen einer entsprechenden Forderung ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

Durch eine solche Vertragsbestimmung soll der Mieter nicht gehindert sein, die in der Zukunft fällig werdende Miete zu mindern oder gegen die künftig fällig werdende Mietforderung ein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht auszuüben, wenn er seine dahingehende Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses angezeigt hat.

Durch § 541b werden in teilweiser Anlehnung an bisher übliche Vertragsbestimmungen Duldungspflichten des Mieters begründet. Danach kann der Mieter den zur Erhaltung des Mietraums oder des Gebäudes erforderlichen Maßnahmen nicht widersprechen. Maßnahmen für andere Zwecke, z. B. eine Modernisierung hat er zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

#### Zu Nr. 4

Durch den neuen § 543 Abs. 1 Satz 2 wird das Kündigungsrecht, das dem Mieter im § 542 gewährt ist, zugunsten eines Mieters von Wohnraum unabdingbar. Außerdem wird dieses Kündigungsrecht zugunsten eines Mieters von Wohnraum insofern erweitert, als es durch dessen Kenntnis von einem Mangel der Sache nicht beeinträchtigt wird.

Durch Absatz 2 Satz 2 wird das im Satz 1 bestimmte Recht des Mieters auf Zurückerstattung von Mietvorauszahlungen zugunsten des Mieters von Wohnraum unabdingbar.

#### Zu Nr. 5

Der im § 547 neu angefügte Absatz 3 ergänzt in Anlehnung an bisher übliche Vertragsbestimmungen die bisherige Vorschrift, nach welcher der Mieter berechtigt ist, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Dem Wegnahmerecht des Mieters wird ein Recht des Vermieters gegenübergestellt, die von dem Mieter angebrachte Einrichtung gegen angemessene Entschädigung zu übernehmen. Diesem Übernahmerecht kann der Mieter entgegenreten, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Eine Vereinbarung, die zum Nachteil eines Mieters von Wohnraum von dieser Regelung abweicht, soll unwirksam sein.

#### Zu Nr. 6

Der im § 549 neu eingefügte Absatz 2 schließt sich dem bisherigen § 29 des Mieterschutzgesetzes nur zum Teil an. Die in das Bürgerliche Gesetzbuch ein-

zustellende Vorschrift beruht nicht, wie der bisherige § 29 des Mieterschutzgesetzes, auf zwangswirtschaftlichen Erwägungen; vielmehr wird damit ein billiger Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters angestrebt. Danach kann ein Mieter, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, von dem Vermieter verlangen, daß dieser die Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der gemieteten Wohnung, z. B. eines Zimmers, erteilt. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein wichtiger Grund vorliegt, sind die Interessen des Vermieters und des Mieters gegeneinander abzuwägen. Die Vorschrift trifft dagegen nicht zu, wenn der Mieter einem Dritten die ganze Wohnung überlassen will. In einem solchen Falle erscheint es nicht angebracht, den Vermieter durch eine unabdingbare Vorschrift zur Erteilung der Erlaubnis zu verpflichten; den berechtigten Interessen des Mieters wird hier durch das Kündigungsrecht, das ihm nach Absatz 1 Satz 2 gegeben ist, genügt. Die Vorschrift des § 29 des Mieterschutzgesetzes wird durch Artikel III des Entwurfs dem neuen § 549 Abs. 2 angepaßt.

#### Zu Nr. 7

Der neue § 550a wendet sich gegen zu mißbilligende Vertragsklauseln, nach denen ein Mieter von Wohnraum zu Vertragsstrafen verpflichtet werden soll.

#### Zu Nr. 8

Der neue § 553 Abs. 1 sieht in Anlehnung an § 626 BGB vor, daß jeder Vertragsteil zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist nach der Rechtsprechung zur Frage der Kündigung von Dauerschuldverhältnissen der Fall, wenn Umstände vorliegen, die so erheblich sind, daß eine Fortsetzung des Rechtsverhältnisses dem kündigenden Teil nicht zugemutet werden kann. Die Rechtsprechung und ihr folgend der Entwurf verlangen nicht eine schuldhafte Rechtsverletzung. Der Grund zur fristlosen Kündigung kann also auch auf einem schuldlosen Verhalten beruhen. Bei Mietverhältnissen über Wohnräume wird der wichtige Grund zur Kündigung häufig auf das Verhalten der Vertragsteile zueinander oder auf das Verhalten eines Vertragsteils gegenüber Hausbewohnern zurückzuführen sein. Das beiderseitige Recht der Vertragsteile auf die Erhaltung des Hausfriedens erfordert, daß nach Absatz 2 der Mieter und der im Hause wohnende Vermieter für das Verhalten von Personen, die sie in ihre Wohnung aufgenommen haben, einstehen müssen.

Nach Absatz 3 werden Vereinbarungen, die den Absätzen 1 und 2 entgegenstehen, nicht zugelassen. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum sind nach § 554a grundsätzlich auch Vereinbarungen unwirksam, welche das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung erweitern.

#### Zu Nr. 9

Im § 554 Abs. 1 kommt neu für alle Mietverhältnisse der in der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz zum Ausdruck, daß wegen nur unerheblicher

Rückstände nicht fristlos gekündigt werden kann. Für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nicht nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, ist besonders bestimmt, daß der Rückstand mindestens einer Monatsmiete gleichkommen muß.

*Absatz 2* entspricht dem bisherigen Recht.

*Absatz 3* greift den im § 3 Abs. 3 des Mieterschutzgesetzes entwickelten Gedanken eines Nachholungsrechts des Mieters auf. Das Nachholungsrecht wird jedoch ausgeschlossen, wenn dem Mieter bereits einmal innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren wegen Mietrückstandes gekündigt war und die Kündigung ihre Wirkung durch Nachholung der Zahlung verloren hatte.

Durch *Absatz 4* werden Vereinbarungen ausgeschlossen, die bei Mietverhältnissen über Wohnraum zum Nachteil des Mieters von den in den Absätzen 1 und 3 zu seinem Schutz gegebenen Vorschriften abweichen.

#### Zu Nr. 10

In § 554a Satz 1 wird zum Schutz des Mieters bestimmt, daß bei Mietverhältnissen über Wohnraum durch eine Vereinbarung kein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung begründet werden kann, das über die für eine solche Kündigung gesetzlich bestimmten Tatbestände hinausgeht. Hiervon wird durch Satz 2 eine Ausnahme für Wohnungen zugelassen, deren Überlassung an den Arbeitnehmer durch die Art des Arbeitsverhältnisses erforderlich ist, was z. B. für die Wohnung eines Betriebsfeuerwehrmannes, Hausmeisters oder Pförtners zutreffen kann. Bei Mietverhältnissen, die in solcher Weise besonders eng mit einem Arbeitsverhältnis verbunden sind, kann nach dem Entwurf vereinbart werden, daß von der Beendigung des Dienstverhältnisses ab der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen kann.

#### Zu Nr. 11

Der neue Satz 1 des § 555 nimmt darauf Rücksicht, daß die vorhergehenden Vorschriften das fristlose Kündigungsrecht nicht nur — wie im bisherigen Recht — des Vermieters, sondern *beider* Vertragsparteien regeln. Danach hat der Vermieter Mietvorauszahlungen für eine spätere Zeit nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten, wenn der Vermieter oder der Mieter wegen eines Umstandes kündigt, den der Vermieter nicht zu vertreten hat. Hat jedoch der Vermieter den Umstand zu vertreten, so hat er — wie bisher — die Mietvorauszahlung nach § 347 zurückzuerstatten.

Satz 2 wendet sich — ebenso wie der neue § 543 Abs. 2 Satz 2 (vgl. oben zu Nr. 4) — zum Schutz des Mieters von Wohnraum gegen Vertragsklauseln, durch die das Recht des Mieters auf Zurückerstattung von Mietvorauszahlungen ausgeschlossen oder beschränkt wird.

#### Zu Nr. 12

Der neue § 557 Abs. 2 schränkt Schadensersatzansprüche ein, denen ein Mieter von Wohnraum

ausgesetzt sein könnte. Danach hat ein Mieter, der nicht selbst gekündigt hat, wegen der Vorenthaltung des Raumes einen über Absatz 1 hinausgehenden Ersatz eines Schadens nur insoweit zu ersetzen, als der Ersatz nach den Umständen billig erscheint. Diese Einschränkung ist aus sozialen Rücksichten geboten. Insbesondere würde durch eine uneingeschränkte Schadensersatzpflicht ein Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung (§ 565a BGB, § 4 MSchG) häufig zu einem allzu großen finanziellen Wagnis führen.

#### Zu Nr. 13

Durch die Änderung des § 565 werden die Kündigungsfristen mehr abgestuft als bisher.

Im Absatz 1 wird die Kündigung von Mietverhältnissen über Grundstücke, Räume und im Schiffsregister eingetragene Schiffe behandelt. Hier richtet sich die Kündigungsfrist, ähnlich wie im bisherigen Recht, nach dem Zeitraum, nach dem der Mietzins bemessen ist. Die besondere Kündigungsvorschrift im § 6 des Geschäftsraummietengesetzes fällt nach Artikel IV Nr. 3 des Entwurfs weg.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum ist nach Absatz 2 Satz 1, 2 grundsätzlich die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zu erklären. Da das Gesetz über die Auflockerung der Kündigungstermine bei Mietverhältnissen über Wohnräume vom 24. März 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 306) dabei berücksichtigt wird, ist im Artikel XII des Entwurfs vorgesehen, dieses Gesetz aufzuheben. Im Satz 3 ist der Grundsatz enthalten, daß sich der Vermieter von Wohnraum auf die Vereinbarung einer kürzeren Kündigungsfrist nicht berufen kann. Hierdurch soll die Abwicklung von Mietverhältnissen über Wohnraum, die auf unbestimmte Zeit eingegangen sind, erleichtert werden. Insbesondere wird durch das Gesetz dem Mieter eine angemessene Frist gewährt, in der er sich auf die Beendigung des Mietverhältnisses einstellen kann. Er soll nicht in die Lage versetzt werden, sich lediglich deshalb auf Räumung verklagen lassen zu müssen, um die Bewilligung einer angemessenen Räumungsfrist durch das Gericht zu erreichen (vgl. § 721 ZPO). Die Vereinbarung kürzerer Kündigungsfristen soll jedoch auch zu Lasten des Mieters zulässig sein, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.

*Absatz 3* regelt die Kündigungsfristen für Mietverhältnisse über Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat. Ist solcher Wohnraum einer Familie zu dauerndem Gebrauch überlassen, so richtet sich die Kündigung nach Absatz 2. Sonst sind bei der Vermietung möblierter Wohnräume kürzere Kündigungsfristen vorgesehen, die beiderseits abdingbar sind.

*Absatz 4*, der die Kündigungsfristen für Mietverhältnisse über bewegliche Sachen regelt, entspricht dem bisherigen Recht.

*Absatz 5* lehnt sich an den bisherigen § 565 Abs. 4 an, berücksichtigt aber die in den vorhergehenden Absätzen enthaltene Abstufung der Kündigungsfristen.

**Zu Nr. 14**

Der neue § 565a ist eine Schutzvorschrift zugunsten eines Mieters, der durch die Räumung seiner Wohnung wegen besonderer Umstände einer nicht zu rechtfertigenden Härte ausgesetzt wäre. Die Vorschrift schränkt das Recht des Vermieters, eine als solche zulässige Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen, nicht ein. Jedoch gibt sie dem Mieter ein Gegenrecht gegen die Kündigung, das, wenn es wirksam ausgeübt wird, die Unwirksamkeit der Kündigung herbeiführt.

Nach Absatz 1 kann der Mieter einer Kündigung widersprechen, wenn diese wegen besonderer Umstände des Einzelfalles einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken würde, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies ist nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Dabei sind die Belange beider Teile zu würdigen; daß auch auf die Familie des Mieters Rücksicht zu nehmen ist, wird besonders hervorgehoben. Die Notwendigkeit, eine Wohnung räumen zu müssen, wird häufig zu einer Veränderung der Lebensverhältnisse des Mieters und seiner Familie führen. Unter welchen besonderen Umständen die Kündigung und ihre Folgen so hart in die Lebensverhältnisse des Mieters und seiner Familie eingreifen, daß dies auch unter Berücksichtigung der Belange des Vermieters nicht mehr gerechtfertigt werden kann, muß der richterlichen Entscheidung im Einzelfalle überlassen werden.

Absatz 2 enthält eine notwendige Einschränkung des Absatzes 1. Der Widerspruch ist nicht gegeben, wenn der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist. Die Gründe für eine fristlose Kündigung sind gesetzlich bestimmt; liegen sie vor, so ist für den besonderen Schutz des Mieters, den Absatz 1 gewährt, kein Raum.

Im Absatz 3 wird im Interesse der Rechtssicherheit bestimmt, daß der Widerspruch nur unverzüglich erfolgen kann und daß er der schriftlichen Form bedarf. Ferner wird als rechtliche Folge eines wirksamen Widerspruchs bestimmt, daß die Kündigung unwirksam wird; danach ist das Mietverhältnis so anzusehen, als ob es nicht gekündigt worden wäre. Durch Absatz 4 werden mit Rücksicht auf den sozialen Gehalt der Vorschrift entgegenstehende Vereinbarungen ausgeschlossen.

**Zu Nr. 15**

Der neue § 568a entwickelt für Mietverhältnisse über Wohnraum den im § 565 Abs. 2 Satz 3 zum Ausdruck gelangten Gedanken fort, dem Mieter eine ausreichende Abwicklungsfrist zu gewähren.

Absatz 1 verlangt auch für befristete Mietverhältnisse eine Kündigung. Auf diese Weise wird zugleich ein Ansatzpunkt für einen Widerspruch des Mieters nach § 565a geschaffen.

Ein Mietverhältnis, das zwar auf bestimmte Zeit eingegangen ist, sich aber mangels Kündigung vereinbarungsgemäß jeweils um einen Zeitabschnitt

verlängern soll, wird nach Absatz 2 als auf unbestimmte Zeit verlängert angesehen, wenn es nicht unter Einhaltung einer Frist, die der gesetzlichen Kündigungsfrist wenigstens gleichkommt, für das Ende der ursprünglichen Mietzeit gekündigt wird. Kommt die vereinbarte jeweilige Verlängerungszeit der gesetzlichen Kündigungsfrist wenigstens gleich, so ist dem Mieter schon nach den bestehenden Vereinbarungen eine ausreichende Abwicklungsfrist gesichert; hierfür ist daher eine gesetzliche Regelung nicht erforderlich.

Absatz 3 gibt eine dem Absatz 1 entsprechende Regelung für den Fall, daß das Mietverhältnis nicht befristet, sondern auflösend bedingt ist.

Nach Absatz 4 sind Vereinbarungen, die den Absätzen 1 bis 3 zuwiderlaufen, nur bei Wohnraum zulässig, der zu nur vorübergehendem Gebrauch überlassen ist.

**Zu Nrn. 16 und 17**

Die Vorschriften der §§ 569 Satz 3, 569a, 569b lehnen sich an die Grundgedanken des bisherigen § 19 des Mieterschutzgesetzes an.

Sie sehen vor, daß ein Mietverhältnis über Wohnraum beim Tode des Mieters grundsätzlich nicht wie der übrige Nachlaß auf den Erben übergeht, sondern daß der Ehegatte, der in den Räumen mit dem Verstorbenen den gemeinsamen Hausstand geführt hat, in das Mietverhältnis eintritt. Haben die Ehegatten gemeinschaftlich gemietet, so soll das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten allein fortgesetzt werden. Wenn der Mieter in den Räumen nicht mit einem Ehegatten, wohl aber mit anderen Familienangehörigen einen gemeinsamen Hausstand geführt hat, sollen die Familienangehörigen in das Mietverhältnis eintreten. Diese Familienangehörigen sollen auch dann in das Mietverhältnis eintreten, wenn der Ehegatte von seinem Eintrittsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Durch diese Regelung erlangt der überlebende Ehegatte einen Vorrang gegenüber den übrigen Familienangehörigen. Der überlebende Ehegatte, wenn er nicht Mitmieter ist, und die Familienangehörigen können den Eintritt in das Mietverhältnis ablehnen. Wenn der Ehegatte Mitmieter ist, kann er zwar nicht abwenden, daß er das Mietverhältnis allein fortsetzt; er kann jedoch das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Auch der Vermieter kann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, jedoch nur dann, wenn ihm nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten oder den Familienangehörigen fortzusetzen.

Der Entwurf klärt auch die bisher zweifelhafte Frage der Haftung für rückständige Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Der Ehegatte oder die Familienangehörigen, die in das Mietverhältnis eintreten, haften dem Vermieter gegenüber neben dem Erben für die rückständigen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Der Erbe haftet jedoch im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen allein. Andererseits haben der Ehegatte oder die Familienangehörigen mit dem Erben den

Vorteil auszugleichen, den sie durch Mietvorauszahlungen des Verstorbenen erlangen. Bei dem Ehegatten, der Mitmieter war, gilt Entsprechendes für Verbindlichkeiten, für die im Innenverhältnis der verstorbene Ehegatte haftete, und für Vorteile aus Mietvorauszahlungen, die der überlebende Ehegatte durch den Zuwachs des Anteils des verstorbenen Ehegatten erlangt.

#### Zu Nr. 18

Der neue § 570a stellt die Ausübung eines vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts, wenn der Wohnraum dem Mieter bereits überlassen ist, der Kündigung gleich. Hierdurch soll erreicht werden, daß die unabdingbaren Vorschriften, die zum Schutz des Mieters eine Kündigung beschränken oder ausschließen, durch eine Vereinbarung von Rücktrittsrechten nicht umgangen werden können.

#### Zu Nr. 19

Im § 580 sind die besonderen Vorschriften, die der Entwurf für Wohnraum und andere Räume vorsieht, ausdrücklich vorbehalten.

### Artikel VII

#### Aenderung der Zivilprozeßordnung

##### Zu Nr. 1

Der § 721 ist in Anlehnung an die Grundgedanken des bisherigen § 5a des Mieterschutzgesetzes, der nach Artikel III des Entwurfs wegfällt, umgestaltet worden. Für die Übergangszeit wird § 721 durch die Vorschrift des Artikels X § 1 ergänzt. Das Prozeßgericht hat bei der Entscheidung über den Räumungsanspruch häufig auch zu berücksichtigen, ob der Mieter innerhalb einer angemessenen Räumungsfrist anderweitig untergebracht werden kann. Es erscheint daher erforderlich, dem Prozeßgericht auch die Entscheidung über die Versagung, Gewährung, Bemessung und Verlängerung von Räumungsfristen zu übertragen.

Wenn lediglich diese Entscheidungen angefochten werden, soll nicht die Berufung, sondern die sofortige Beschwerde gegeben werden. Mit der sofortigen Beschwerde soll aber nicht ein Gericht angegangen werden, das mit dem Räumungsprozeß als solchem nicht befaßt werden kann. Die sofortige Beschwerde wird daher nicht gegeben, wenn das Berufungsgericht den Beschluß erlassen hat; auch die weitere Beschwerde wird deshalb ausgeschlossen.

Für die Übergangszeit ist in Artikel X §§ 2, 3 des Entwurfs noch ein besonderer Vollstreckungsschutz vorgesehen.

##### Zu Nr. 2

Im § 794a wird die Gewährung von Räumungsfristen gegenüber vollstreckbaren Vergleichen in Anlehnung an den neuen § 721 geregelt (vgl. oben zu Nr. 1).

##### Zu Nr. 3

Im § 795 wird auf den „vorstehenden Paragraphen“, nämlich auf § 794, verwiesen. Da der neue § 794a zwischen § 794 und § 795 eingestellt werden soll, ist die Verweisung anders gefaßt worden.

##### Zu Nr. 4

Der neue § 940a der Zivilprozeßordnung löst den bisherigen § 18 des Mieterschutzgesetzes ab.

Anders als § 18 des bisherigen Mieterschutzgesetzes bezieht sich die neue Vorschrift nicht nur auf „Mietraum“, sondern auf Wohnraum schlechthin. Die oft nicht einfach zu beantwortende Frage, ob es sich um „Mietraum“ handelt, braucht daher im Verfahren auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung nicht mehr geprüft zu werden. Andererseits kommt es für die Zulässigkeit einer einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum nunmehr darauf an, ob die Räumung wegen verbotener Eigenmacht (vgl. § 858 Abs. 1 BGB) angeordnet wird. Hierdurch wird es auch für Wohnraum ermöglicht, gegen eine eigenmächtige Besitzentziehung im Wege der einstweiligen Verfügung vorzugehen.

### Artikel VIII

#### Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen

Dem Wesen des sozialen Rechtsstaates und der sozialen Marktwirtschaft entspricht es, in allen Sektoren der Wirtschaft, also auch in der Wohnungswirtschaft, dem freien Spiel der Kräfte Raum zu geben, gleichzeitig aber, soweit es um die Deckung eines lebensnotwendigen Bedarfs geht, sozial nicht tragbare Härten auszuschließen, die sich im Rahmen des marktwirtschaftlichen Geschehens ergeben können. So ist der soziale Rechtsstaat verpflichtet, jedem Staatsbürger die Erhaltung angemessenen Wohnraums dann zu sichern, wenn er — außer im Falle schweren eigenen Verschuldens — in eine Lage geraten ist, die ihm die volle Aufbringung der Miete für seine Wohnung oder der Lasten für die in seinem Eigentum stehende eigengenutzte Wohnung aus eigenen Mitteln unmöglich macht und die besorgen läßt, daß er ohne diese Hilfe seinen Wohnraum verliert. Der erste Abschnitt des Artikels VIII sieht deshalb vor, daß diese Grundsätze einer *künftigen gesetzlichen Regelung der Miet- und Lastenbeihilfen nach Überführung des Wohnungswesens in die soziale Marktwirtschaft* zugrundegelegt werden sollen.

Die im zweiten Abschnitt vorgesehenen Vorschriften über die Gewährung von *Miet- und Lastenbeihilfen in der Übergangszeit* schaffen nur eine Übergangslösung für die Zeit vom Inkrafttreten dieses Gesetzes bis zum 30. Juni 1963. Mietbeihilfen werden danach Mietern gewährt, deren Miete nach den verschiedenen Vorschriften des Gesetzes erhöht worden ist und nunmehr im Hinblick auf das Familieneinkommen nicht mehr tragbar ist. Dadurch sollen unbillige Härten, die sich aus der Mieterhöhung,

insbesondere für große Familien, ergeben können, beseitigt und die Erhaltung der Wohnung gesichert werden. Aus dem gleichen Grunde ist in §§ 11 und 12 die Gewährung von Lastenbeihilfen vorge-  
sehen.

Der dritte Abschnitt enthält die für die Berechnung der *Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz* vorgesehenen Bestimmungen; so werden die Berechnungsgrundsätze für die verschiedenen Arten der Miet- und Lastenbeihilfen in diesem Gesetz zusammengefaßt, um die Grundlagen der Berechnung zu vereinheitlichen. Für die Bewilligung dieser Beihilfen gelten die entsprechenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; sie werden hier zum Teil geändert.

#### Zu § 1

Die Vorschrift enthält die Grundsätze für die *Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen nach Ablauf der Übergangszeit*, also vom 1. Juli 1963 ab. Diese Beihilfen sind ein sozialpolitisches Instrument des sozialen Rechtsstaates, jedoch keine Fürsorgeleistungen. Sie dienen dazu, ein Mindestmaß von Besitz oder Eigentum an einer bestimmten Wohnung zu sichern. Ein Anspruch auf Hilfe der Gemeinschaft setzt voraus, daß die Notlage ohne eigenes Verschulden des Wohnungsinhabers und seiner Familienangehörigen entstanden ist und der Wohnungsinhaber selbst und seine Familienangehörigen erfolglos alles versucht haben, dieser Notlage aus eigener Kraft Herr zu werden. Staatliche Hilfe kann erst dann einsetzen, wenn der Inhaber der Wohnung und seine Familienangehörigen bereit sind, einen bestimmten Anteil des Familieneinkommens, der unter Berücksichtigung von Familiengröße und Wohnungsgröße zumutbar ist, für die Miete oder die Deckung der Belastung aufzuwenden.

#### Zu § 2

Zur Zeit ist noch nicht absehbar, wie sich die Einkommensverhältnisse im Laufe der Übergangszeit entwickeln, und auf welche Höhe sich die Mieten nach Ablauf der Übergangszeit einspielen werden. Daher ist es nicht zweckmäßig, jetzt bereits Einzelheiten über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen nach Ablauf der Übergangszeit zu regeln, insbesondere die zumutbaren Anteile des Familieneinkommens zu bestimmen, die dann für die Miete oder Belastung aufzuwenden sind. Abgesehen davon sollen für die Regelung des endgültigen Systems der Miet- und Lastenbeihilfen auch die Erfahrungen verwertet werden, die sich aus der Gewährung der Beihilfen in der Übergangszeit ergeben.

#### Zu § 3

Miet- und Lastenbeihilfen nach Maßgabe des zweiten Abschnitts werden bis zum 30. Juni 1963 gewährt. Zeitlich daran anschließen soll das in den §§ 1, 2 angekündigte endgültige Gesetz über Miet- und Lastenbeihilfen.

#### Zu § 4

Mieter, deren Miete auf Grund der angeführten Vorschriften erhöht worden ist, können bis zum 30. Juni 1963 den Antrag auf Gewährung einer Mietbeihilfe stellen, sofern das *Mietverhältnis zur Zeit der Mieterhöhung bereits begründet* war und die einkommensmäßigen Voraussetzungen vorliegen.

Jeder Mieter hat einen *bestimmten Anteil seines und des Einkommens seiner Familie* für die Miete als zumutbare Eigenbelastung aufzubringen (§ 6). Die Mietbeihilfe kann daher nur in Anspruch genommen werden, wenn die nunmehr erhöhte Grund- oder Einzelmiete die zumutbare Eigenbelastung übersteigt. Dabei wird nur die Grund- oder Einzelmiete berücksichtigt, die auf die *benötigte Wohnfläche* entfällt (§ 5). Ist der Unterschiedsbetrag zwischen der zumutbaren Eigenbelastung und der auf die benötigte Wohnfläche entfallenden Grund- oder Einzelmiete höher als der Betrag, der der Mieterhöhung entspricht, so darf *nur der auf die Mieterhöhung fallende Teil der Miete als Mietbeihilfe gewährt* werden. Auch *Untermieter* können Mietbeihilfen erhalten, aber nur dann, wenn für das Mietverhältnis die preisgebundene Untermiete im Sinne des § 38 der Altbaumietenverordnung gilt.

Die Bestimmung der für die Gewährung der Mietbeihilfe *zuständigen Stelle* soll den Ländern überlassen bleiben.

#### Zu § 5

Mit Rücksicht darauf, daß von der Mieterhöhung vor allem Altbauwohnungen betroffen werden, die häufig bei geringer Zimmerzahl eine sehr große Wohnfläche besitzen, ist es geboten, für diese Wohnungen über die Regelung der benötigten Wohnfläche im bisherigen § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinausgehende *Höchstsätze für die benötigte Wohnfläche* zuzulassen. Für die übrigen von der Mieterhöhung betroffenen Wohnungen, also für die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, die im allgemeinen mit größerer Zimmerzahl und kleinerer Wohnfläche ausgestattet sind, soll es bei den Quadratmetersätzen des bisherigen § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als Regelsätzen verbleiben.

#### Zu § 6

Während in der Bundesrepublik zur Zeit der Aufwand an Miete im Durchschnitt 8,9 v. H. des Jahreseinkommens beträgt, bewegte er sich in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg im allgemeinen zwischen 15 bis 20 v. H. Bei der Festlegung der zumutbaren Eigenbelastung erschien es notwendig, eine *Stafelung nach der Kinderzahl* vorzunehmen und hierbei auf die wirtschaftliche Situation kinderreicher Familien gebührend Rücksicht zu nehmen.

Das Jahreseinkommen, auf das der Tragbarkeitsatz bezogen wird, soll alle Einkünfte des Wohnungsinhabers und seiner Familienangehörigen umfassen, gleichviel, aus welcher Quelle die Einkünfte kamen (Familieneinkommen). Es gibt jedoch gewisse Einkünfte, deren Anrechnung eine Unbilligkeit bedeuten würde, etwa zweckgebundene Ein-

künfte wie Blindenhund- oder Pflegezulagen. Es würde zu weit führen, diese Ausnahmen im Gesetz selbst aufzuführen. Näheres über den Begriff des Einkommens sowie über die Berechnung des Einkommens soll deshalb durch Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmt werden. Die entsprechende Ermächtigung in Absatz 2 ist derjenigen in § 33 Abs. 3 des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung vom 6. Juni 1956 (BGBl. I S. 469) nachgebildet.

#### Zu § 7

Weil die staatliche Hilfe nur subsidiär sein kann, ist dem Mieter bei Vorliegen der einkommensmäßigen Voraussetzungen nur dann eine Mietbeihilfe zu gewähren, wenn auch seine sonstigen Verhältnisse, etwa seine Vermögenslage, die Aufbringung der Mieterhöhung nicht ermöglichen. Sie darf auch ferner nicht gewährt werden, wenn der Mieter die einkommensmäßigen Voraussetzungen durch schweres eigenes Verschulden, z. B. Verschwendung, herbeigeführt hat.

Ferner ist eine *Abgrenzung der Gewährung von Mietbeihilfen von den Leistungen der öffentlichen Fürsorge* erforderlich. Soweit Mieter bereits fürsorgerechtlich hilfsbedürftig sind und die Miete schon vor der Mieterhöhung ganz oder teilweise als Fürsorgeleistung erhielten, wird auch der Betrag der Mieterhöhung von den Fürsorgebehörden übernommen. Diese Fälle scheiden daher für die Gewährung von Mietbeihilfen aus. Wird jedoch ein Mieter *lediglich* infolge der Mieterhöhung fürsorgerechtlich hilfsbedürftig und erfüllt er die Voraussetzungen für die Gewährung einer Mietbeihilfe, so soll er insoweit keinen Anspruch auf eine Fürsorgeleistung, sondern auf Mietbeihilfe erlangen. Damit soll vermieden werden, daß durch die gesetzliche Mieterhöhung neue Fürsorgefälle entstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der verwaltungs-mäßigen Vereinfachung den sogenannten „Pendlern“, also den Mietern, die erfahrungsgemäß in Zeitabständen infolge vorübergehender Einkommensminderung fürsorgerechtlich hilfsbedürftig werden, eine einmal bewilligte Mietbeihilfe auf ein halbes Jahr vom Zeitpunkt des Eintritts dieser Hilfsbedürftigkeit ab weiter gewährt werden.

#### Zu §§ 8, 9

Der Mieter, der eine Mietbeihilfe erhält, hat alle Änderungen der Voraussetzungen, die für die Gewährung der Mietbeihilfe bestimmend waren, anzuzeigen. Sind die Voraussetzungen entfallen, so ist die Mietbeihilfe mit sofortiger Wirkung zu entziehen. Eine rückwirkende Entziehung der Mietbeihilfe ist ins Ermessen der zuständigen Behörde gestellt, um ihr die Möglichkeit zu geben, Härten zu vermeiden, die durch die Rückforderung größerer Beträge entstehen könnten.

#### Zu § 10

Von den Mieterhöhungen nach § 4 werden auch Gebrauchsüberlassungsverhältnisse erfaßt, die preis-

rechtlich den Mietverhältnissen gleichstehen, z. B. genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse.

#### Zu § 11

Die Sicherung eines Mindestmaßes von Besitz an der Wohnung ist bei den Eigentümerwohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen, bei den eigen-genutzten Eigentumswohnungen wie bei Wohnungen in der Form des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts in gleicher Weise notwendig wie bei Mietwohnungen. Die Erhaltung des oft unter großen Opfern geschaffenen Eigentums ist ebenfalls schutzwürdig. Es ist daher aus wohnungspolitischen Gründen erforderlich, diesen Wohnungsinhabern unter bestimmten Voraussetzungen das Eigentum und damit den Besitz an ihren Wohnungen durch Beihilfen, und zwar *Lastenbeihilfen*, zu sichern. Während die Mietbeihilfen für Wohnungen gewährt werden, die eine Mieterhöhung erfahren, ist Voraussetzung für die Gewährung von Lastenbeihilfen die unverschuldete und unvorhersehbare Notlage des Eigentümers. Sie wird dann als gegeben anzusehen sein, wenn sich aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat und die er nicht voraussehen konnte, seine Einkommensverhältnisse und die seiner Familie so verschlechtert oder die Lasten so erhöht haben, daß dem Eigentümer die volle Aufbringung der Lasten aus eigenen Mitteln oder aus Mitteln der mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen nicht mehr möglich ist, z. B. vorzeitige Invalidität oder Tod des Eigentümers, der mitarbeitenden Ehefrau oder des mitarbeitenden Sohnes. Dem Eigentümer ist der Dauerwohnberechtigte gleichgestellt, wenn das Recht eigentumsähnlich ist.

#### Zu § 12

Lastenbeihilfen werden grundsätzlich in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Belastung, die auf die benötigte Wohnfläche entfällt, und dem Betrag gewährt, der als tragbar anzusehen ist (§ 6 Abs. 1). Ist der auf die *benötigte Wohnfläche* entfallende Betrag der Belastung infolge einer überdurchschnittlichen Ausstattung der Wohnung (beispielsweise besondere Ausstattung des Bades oder der Wohnräume) höher als der entsprechende Mietbetrag für die gleiche Wohnfläche einer vergleichbaren Mietwohnung mit durchschnittlicher Ausstattung, so ist dieser Mietbetrag als fiktive Last der Lastenberechnung zugrunde zu legen. Die Gewährung von Lastenbeihilfen für eine *luxusmäßige Anlage oder Ausstattung* des Eigenheim usw. ist ausgeschlossen. Die Mietwohnung ist vergleichbar, wenn z. B. ihr Bau in der gleichen Weise wie die Wohnung im Eigenheim finanziert ist (öffentlich gefördert, steuerbegünstigt oder frei finanziert), ihre Stockwerkslage die gleiche ist und die Mietwohnung in einer gleichwertigen Wohngegend liegt.

Für die Berechnung der Belastung, die einer Lastenberechnung im Beihilfeverfahren zugrunde zu legen ist, werden besondere Grundsätze zu entwickeln sein. Es werden z. B. nur Belastungen aus dem

Kapitaldienst für Hypotheken angesetzt werden können, die für den Bau, die Verbesserung und Instandhaltung des Hauses aufgenommen worden sind. Der Bundesregierung wird daher in Absatz 2 die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung über die Belastung, die bei Berechnung der Lastenbeihilfen zu berücksichtigen ist, und die Berechnung selbst erteilt.

#### Zu § 13

Mit der in Absatz 1 erteilten Ermächtigung wird der Bundesregierung die Möglichkeit gegeben, für alle Wohnungen, für die Miet- oder Lastenbeihilfen nach dem zweiten Abschnitt gewährt werden können, im Interesse einer Vereinfachung des Verfahrens bei der Berechnung dieser Beihilfen einheitliche Vorschriften über die *Berechnung der Wohnflächen* zu erlassen. Bis dahin gelten für alle von der Mieterhöhung betroffenen Wohnungen für die Berechnung von Wohnflächen die Vorschriften der Ersten Berechnungsverordnung. Ausgenommen sind lediglich die nach dem Zweiten Wohnungsgesetz geschaffenen Wohnungen (Absatz 2 Satz 1); hier gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung.

#### Zu § 14

Soweit Miet- und Lastenbeihilfen im Rahmen der Baufinanzierung nach § 73 des Zweiten Wohnungsgesetzes aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden sind, gelten für ihre Berechnung die gleichen Grundsätze wie für die Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Abschnitt (Absatz 1).

In den Absatz 2 ist aus dem bisherigen § 73 des Zweiten Wohnungsgesetzes die Regelung der Fälle übernommen worden, in denen eine Miet- und Lastenbeihilfe trotz der einkommensmäßigen Voraussetzungen nicht zu gewähren ist. Die Regelung der Ausschlußgründe in § 7 kann hier nicht zugrunde gelegt werden; die Miet- oder Lastenbeihilfe wird als Baufinanzierungsmaßnahme vor Baubeginn mit Rücksicht auf den künftigen Mieter oder Eigentümer dem Bauherrn zugesagt.

§ 73 des Zweiten Wohnungsgesetzes soll nur gelten, bis das in § 2 bezeichnete Gesetz in Kraft tritt; sonst würden dann zwei verschiedene Beihilfensysteme nebeneinanderstehen.

#### Zu § 15

Die in § 73 des Zweiten Wohnungsgesetzes enthaltenen Vorschriften über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen haben sich in einzelnen Teilen als änderungsbedürftig erwiesen. Sie waren seinerzeit vom Gesetzgeber bewußt verhältnismäßig eng gefaßt worden, um mit dem Institut der Miet- und Lastenbeihilfen zunächst Erfahrungen in der Praxis zu sammeln. Aus diesem Grunde war auch die Gewährung der Miet- und Lastenbeihilfen durch das Gesetz befristet worden.

Es ist nunmehr notwendig, die Regelungen des Zweiten Wohnungsgesetzes, die als Schrittmacher und Vorläufer angesprochen werden dürfen,

mit der umfassenderen Neugestaltung dieses Rechtsgebietes zusammenzufassen. Dabei können zugleich gewisse *Einschränkungen entfallen, vor allem die Beschränkung der Beihilfen auf den Kreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen*. Der Bewilligungspraxis soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, bei der Bemessung der öffentlichen Baudarlehen die spätere Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen so zu berücksichtigen, daß sich für die Dauer dieser Beihilfen eine tragbare Miete oder Belastung für die Bewohner ergibt. Es wird deshalb für zweckmäßig erachtet, in § 42 des Zweiten Wohnungsgesetzes, der die Einsatzmöglichkeiten für die öffentlichen Mittel behandelt, auch die Miet- und Lastenbeihilfen als Instrument der Wohnungsbauförderung anzusprechen. Der Bewilligungsstelle wird die Befugnis zuerkannt, die Bewilligung öffentlicher Mittel mit der Zusage zu verbinden, daß den künftigen Wohnungsinhabern Miet- und Lastenbeihilfen gewährt werden können. Soweit die Länder bisher bereits Miet- oder Lastenbeihilfen für öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsgesetz durch allgemeine Anordnung eingeführt haben, gilt diese Anordnung nach § 113a für die betroffenen Bauvorhaben in Zukunft als derartige Zusage.

Die Zusage der Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen soll auch in der Weise gegeben werden können, daß sie *erst nach einem gewissen Zeitraum wirksam* wird, z. B. nach dem Wegfall der laufenden Subventionen aus öffentlichen Mitteln (Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüsse); so kann zur Vermeidung von Unbilligkeiten überausweise noch einzelnen Mietern individuell geholfen werden. Die Zusage kann auch nach Bewilligung der öffentlichen Mittel gegeben werden. In § 73 genügt nunmehr eine Verweisung auf das Gesetz über Miet- und Lastenbeihilfen (Artikel VIII).

Der *Aufwand* für die Miet- oder Lastenbeihilfen soll im wesentlichen nach der bisherigen Regelung in § 74 aufgebracht werden. Bei der bisherigen Beteiligung von Bund und Ländern soll es verbleiben. Doch ist es notwendig, die Begrenzung des Bundesanteiles auf die Hälfte der ihm in den Rechnungsjahren 1957 bis 1960 zustehenden Zinsforderungen zu streichen, zumal auch die Begrenzung der Miet- und Lastenbeihilfen bis zum 31. März 1961 entfallen soll.

### Artikel IX

#### Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

In dem mit Hilfe öffentlicher Mittel neugeschaffenen Wohnraum sind beträchtliche Geldmittel aus öffentlichen Haushalten und dem Ausgleichsfonds angelegt worden, um wohnungspolitische Ziele hinsichtlich der Vergabe der Wohnungen und der Miethöhe zu erreichen. Der zweckbestimmte Einsatz öffentlicher Mittel hebt den öffentlich geförderten von dem übrigen Wohnraum, der ebenfalls der Wohnungszwangswirtschaft unterlag, an dem je-

doch Vermögen der öffentlichen Hand nicht beteiligt ist, vor allem von Altwohnraum, entscheidend ab. Diese wesentliche Besonderheit rechtfertigt es, daß *bei öffentlich gefördertem Wohnraum dem Geldgeber auch nach Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindung weiterhin das Recht der Mitsprache bei der Vergabe der Wohnungen und der Festsetzung der Mieten gesichert wird.*

Für die Mehrzahl der öffentlich geförderten Wohnungen haben die Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände bereits bei Bewilligung der öffentlichen Mittel die erforderlichen Verpflichtungen in den Bewilligungsbescheiden und den Darlehensverträgen begründet. Das vorliegende Gesetz soll vorhandene Lücken schließen und — auch für den Wohnraum, der nach dem Wegfall der öffentlich-rechtlichen Bindungen gefördert wird — ein Mindestmaß an Rechten der Geldgeber im Wege der gesetzlichen Verpflichtung der Darlehensschuldner oder Zuschußempfänger festlegen. Das Gesetz will damit zugleich bestätigen, daß die Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände auch nach dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft die ihnen *vertraglich eingeräumt oder durch Auflage begründeten Rechte ausüben* können, soweit nichts anderes bestimmt wird (§ 3 Abs. 1 Satz 3).

Ein wesentliches Ziel des Gesetzes ist es ferner, dem bedeutenden Block des öffentlich geförderten Wohnraumes dadurch, daß er an der Kostenmiete festgehalten wird, für die erforderliche Zeitspanne noch die *Aufgabe eines preisregulierenden Faktors* an einem sonst freien Wohnungsmarkt zuzuschreiben und damit einer übermäßigen Anhebung des allgemeinen Mietniveaus entgegenzuwirken. Andererseits soll aber die Möglichkeit eröffnet werden, zu gegebener Zeit, d. h. wenn die erwähnte Aufgabe erfüllt ist und die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt sich eingependelt haben, die Kostenmieten für den öffentlich geförderten Wohnraum durch Einstellung laufender Ertragssubventionen und mäßige Erhöhung der Darlehenszinsen *den Mieten anzunähern*, die sich *für vergleichbaren, ohne öffentliche Mittel erstellten Wohnraum* ortsüblich bilden werden.

#### Zu § 1

Die einleitende Vorschrift bestimmt die Voraussetzungen, unter denen die im weiteren behandelten Verpflichtungen entstehen, und regelt deren Dauer. Das Gesetz geht von dem Regelfall der öffentlich geförderten Wohnung aus, bezieht aber auch einzelne Wohnräume ein (§ 6). Der dem Gesetz unterliegende Wohnraum wird *nach dem Merkmal seiner Bezugsfertigkeit in der Vergangenheit durch den Zeitpunkt der Währungsreform begrenzt*; die vorher gewährten, der Umstellung unterworfenen öffentlichen Mittel sind nicht mehr als ein hinreichender Grund für die vorgesehenen Maßnahmen anzusehen. Der Begriff der „öffentlichen Mittel“ bestimmt sich nach den einschlägigen Vorschriften des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes; sinngemäß sind diese Begriffsbestimmungen auch für die Mittel anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten des

Ersten Wohnungsbaugesetzes von der öffentlichen Hand gegeben worden sind. Hierbei ist wie auch bei dem Begriff der Bezugsfertigkeit die bestehende Rechtsprechung zu verwerten.

Handelt es sich danach um Wohnraum, der dem Gesetz unterliegt, so sollen die festgelegten Rechtsfolgen in gleicher Weise eintreten, wenn die öffentlichen Mittel als Darlehen (öffentliche Baudarlehen, Aufwendungs- oder Annuitätsdarlehen) oder wenn sie als Zuschuß zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschuß bewilligt werden. Für beide Fälle bestimmt *Absatz 1* die Parteien des gesetzlichen Schuldverhältnisses.

Dem eingangs dargelegten Zweck des Gesetzes entsprechend wird der Beginn der Verpflichtungen unmittelbar an den Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung oder der Preisbindung, bei Wohnraum, der späterhin diesen Bindungen von vornherein nicht unterliegt, an die Bewilligung der öffentlichen Mittel geknüpft. Da sich die Verpflichtungen nach dem vorliegenden Gesetz auf die Hergabe öffentlicher Mittel gründen, müssen sie erlöschen, wenn dieser Grund nicht mehr besteht, sei es, daß der Verpflichtete ein gewährtes Darlehen planmäßig oder vorzeitig zurückzahlt, bewilligte wiederkehrende Zuschüsse ausgelaufen sind oder auf bewilligte öffentliche Mittel verzichtet wird. Die besonderen Bindungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht werden hierdurch nicht berührt.

Wenn öffentliche Mittel als Darlehen und Zuschuß nebeneinander bewilligt werden, dauern die Verpflichtungen an, bis wegen beider Arten der öffentlichen Mittel die Vorschrift des *Absatzes 3* Platz greift. Die den Eigentümern von Familienheimen und bestimmten Eigentumswohnungen eingeräumte Vorzugsstellung geht auf § 71 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zurück.

#### Zu § 2

Die Vorschriften sollen dem mit der Hingabe der öffentlichen Mittel verfolgten Zweck Dauer verleihen, soweit er auf die Vergabe des Wohnraums an die nach den Wohnungsbaugesetzen begünstigten Personengruppe gerichtet war. Die Vorschrift will sicherstellen, daß öffentlich geförderter Wohnraum weiterhin *dem nach dem Jahreseinkommen abgegrenzten Personengreis* des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zuute kommt und daß auch die bisherigen Bindungen bestehenbleiben, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel *zuunsten besonderer Gruppen von Wohnungsuchenden* ausgesprochen worden sind, z. B. der Kriegssachgeschädigten, Vertriebenen, Flüchtlinge und der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen. Damit soll vor allem auch gesichert werden, daß die mit der Hergabe der Wohnraumhilfemittel aus dem Lastenausgleich verfolgten Zwecke weiterhin erreicht werden. Die nicht durch Einzelvorbehalte, sondern nachträglich kraft Gesetzes (§ 17a Abs. 1 Buchstabe b und c des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes) entstandenen Bindungen sollen dagegen nicht erhalten bleiben.

Die Vorschrift führt ein Bescheinigungsverfahren ein, in dem die Berechtigung des Wohnungsuchenden

den geprüft wird. Die Wohnungsuchenden haben Anspruch auf Erteilung der auf sie zutreffenden Bescheinigung. Dem Vermieter soll die Bescheinigung die Sicherheit geben, daß er den Wohnraum ohne Rückfragen oder andere Weiterungen gemäß der Bescheinigung vermieten darf. Vorbehaltlich einer anderweitigen Anordnung der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Ausstellung der Bescheinigung den Gemeinden übertragen worden, da sie auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und im Interesse der leichten und schnellen Beschaffung der Bescheinigung durch die Wohnungsuchenden als die wohl am meisten geeigneten Stellen erschienen.

Um die Vorschrift elastisch zu halten und um — entsprechend den geltenden Vergabevorschriften — Ausnahmen zulassen zu können, ist eine Freistellung des Schuldners oder Zuschußempfängers vorgesehen, soweit das öffentliche Interesse die Bindung nach Absatz 1 nicht erfordert (*Absatz 3*). Dadurch soll vermieden werden, daß Wohnungen freistehen, falls sich kein Wohnungsuchender findet, der zu ihrem Bezug berechtigt ist. Es ist ferner damit zu rechnen, daß im Laufe der langen Geltungsdauer des Gesetzes in einer Gemeinde früher, in der anderen später, ein Bedarf an Wohnungen bestimmter Größe oder Miethöhe oder an Wohnungen, die durch besonderen Vorbehalt, etwa für Umsiedler, gebunden sind, nicht mehr besteht oder ohne Schwierigkeiten gedeckt werden kann. Für diese Fälle ist zur Verwaltungsvereinfachung eine Freistellung durch Allgemeinverfügung vorgesehen.

#### Zu den §§ 3, 9

Es ist davon auszugehen, daß bereits längere Zeit vor dem Zeitpunkt, in dem § 3 wirksam wird, für alle öffentlich geförderten, nach der Währungsreform bezugsfertig gewordenen Wohnungen die Kostenmiete preisrechtlich zulässig sein wird. Nach § 3 soll der Darlehensschuldner oder Zuschußempfänger gesetzlich gehalten sein, *auch nach dem Wegfall der Mietpreisvorschriften höchstens die Kostenmiete zu erheben*, sofern nicht die zuständige Stelle wegen eines im Einzelfall vorliegenden besonderen Grundes eine höhere Miete zuläßt. Um die Gleichbehandlung zu sichern, ist in *Absatz 1 Satz 3* zugunsten der Darlehensschuldner und Zuschußempfänger bestimmt worden, daß ihnen das *Recht, die Kostenmiete zu vereinbaren*, in keinem Falle verwehrt werden darf. Entgegenstehende Auflagen oder Vereinbarungen der Parteien des gesetzlichen Schuldverhältnisses werden für unwirksam erklärt.

Die für die Ermittlung der Kostenmiete und die Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorgesehenen Bestimmungen sind dem Vorbild der entsprechenden mietpreisrechtlichen Vorschriften nachgebildet worden. Die nähere Ausführung wird einer Rechtsverordnung der Bundesregierung vorbehalten, bis zu deren Erlaß jedoch die in § 9 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften weitergelten sollen.

In den Fällen, in denen die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeits- oder ähnlichen Berechnung bewilligt worden sind, ist eine nach-

trägliche Berechnung der Wirtschaftlichkeit nicht möglich oder doch stark erschwert. Insoweit wird deshalb ein Entgelt zugelassen, das der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht. Die Vorschrift des *Absatzes 3 zweiter Halbsatz* betrifft namentlich den Fall der selbstverantwortlich gebildeten Miete (§ 30 des Ersten Wohnungsbaugesetzes).

#### Zu § 4

Die dem Schuldner oder Zuschußempfänger durch die §§ 2, 3 auferlegten Verpflichtungen wirken *nur zwischen den Parteien des gesetzlichen Schuldverhältnisses*; Vereinbarungen mit Dritten, die einer der Verpflichtungen zuwiderlaufen, bleiben unberührt. § 4 regelt für den Fall, daß eine Verpflichtung vom Darlehensschuldner oder Zuschußempfänger schuldhaft verletzt wird, die *Sanktionen*, die sich zugunsten des Darlehensgläubigers oder der den Zuschuß gewährenden Stelle ergeben. Was der Schuldner zu vertreten hat, bestimmt sich nach den allgemeinen Vorschriften. Vom Schuldner zu entrichtende zusätzliche Zinsen gehen nicht in die Kostenmiete ein; die entsprechende Erhöhung der Fremdkapitalkosten ist vom Schuldner (= Vermieter) zu vertreten und darf deshalb in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angesetzt werden. Weitergehende Rechte, die dem Gläubiger des gesetzlichen Schuldverhältnisses eingeräumt worden sind, werden durch die Vorschrift nicht betroffen.

#### Zu den §§ 5, 8

Öffentliche Mittel zum Wohnungsbau werden bewilligt, um die Mieten für die geförderten Wohnungen niedrig zu halten. Die Mittel werden deshalb als zinslose oder zinsverbilligte Darlehen oder als Zuschuß gewährt. Die Kostenmiete, an die der Vermieter nach § 3 regelmäßig gebunden bleibt, ist manipuliert und noch keine Kostenmiete, die sich nach Marktgrundsätzen gebildet hat. Auch der öffentlich geförderte Wohnraum kann aber nicht auf die Dauer, etwa bis zur vollen Rückzahlung der langfristigen Darlehen, von der sich aus den Marktverhältnissen ergebenden Entwicklung völlig ausgeschlossen bleiben. Es gilt, ein Instrument zu schaffen, das es ermöglicht, die Kostenmieten an die ortsüblichen Mieten für vergleichbaren, nicht öffentlich geförderten Wohnraum heranzuführen, soweit und sobald es die dem öffentlich geförderten Wohnraum zugeordnete marktregulierende Funktion gestattet. Zu berücksichtigen ist auch, daß es seit je ein tragender Grundsatz der öffentlichen Wohnungsbauförderung gewesen ist, die Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnraumes, d. h. den Ausgleich zwischen den laufenden Aufwendungen und Erträgen, zu erreichen. Nach diesem Grundsatz ist eine *Einschränkung der staatlichen Subventionierung gerechtfertigt, soweit sich künftig durch die Wohnungsnutzung höhere Erträge erzielen lassen*.

Diesem Zweck soll die Ermächtigung dienen, die den Landesregierungen erteilt wird. Primär kommt in Betracht, die *Auszahlung* öffentlicher Mittel einzustellen, die als Darlehen oder Zuschüsse (§ 42

Abs. 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) wiederkehrend auf Zeit gewährt werden. Bei Darlehen, die bereits gegeben sind, ist bei der *Verzinsung* anzusetzen. Die Ausnahme für Familienheime (Absatz 1 Buchstabe b) beruht darauf, daß nach den §§ 44 Abs. 5, 109 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bei Baudarlehen, die für Familienheime und späterhin anerkannte Familienheime gewährt worden sind, eine Erhöhung des Zinssatzes oder eine Verzinsung der zinslos gewährten Darlehen nicht gefordert werden darf.

Es handelt sich um eine mietregulierende Maßnahme, bei welcher der Vermieter ohne eigene finanzielle Einbuße lediglich als Sachwalter tätig wird. Die Auszahlung laufend gewährter öffentlicher Mittel soll deshalb nicht eingestellt werden und der Darlehensschuldner soll eine erhöhte Leistung an Zinsen und Tilgung verweigern können, soweit dafür aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen keine *Deckung in den Erträgen des Mietobjektes* gefunden werden kann. Eine erhöhte Tilgung ergibt sich aus den ersparten Zinsen, wenn die bisherige Annuität sich infolge des angehobenen Zinssatzes erhöht.

Durch § 8 wird die Verteilung des erhöhten Anfalles an Zinsen und Tilgungsbeträgen, der nach den §§ 4, 5 bei den Ländern eintritt, im wesentlichen nach dem Vorbild des § 70 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geregelt. Ein erhöhter Anfall bei Darlehen der Gemeinden und Gemeindeverbände steht diesen allein zu.

#### Zu § 6

Die Erstreckung der Vorschriften, die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffen werden, auf öffentlich geförderte *einzelne Wohnräume* entspricht § 99 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Da bei den Wohnheimen im Vergleich zu Wohnungen die Verhältnisse in verschiedener Hinsicht andersartig sind (weitere Leistungen neben der Raumüberlassung, bei manchen Arten der Wohnheime wesentlich häufigerer Insassenwechsel u. a.), sind sie von den Bindungen nach den §§ 2, 3 ausgenommen worden. Diese Vorschriften sollen ferner nicht für solche Räume gelten, die Teil der Wohnung des Schuldners sind. Es wird dem Schuldner überlassen, inwieweit er sich einschränken will.

#### Zu § 7

Die Vorschrift dient der Klarstellung. Um Zweifel auszuschließen, wird bestimmt, daß das vorliegende Gesetz — unbeschadet der vorbehaltenen Vorschrift — sich nicht auf Verpflichtungen erstreckt, die im Zusammenhang mit der Gewährung anderer als „öffentlicher Mittel“ entstehen, seien sie auch neben öffentlichen Mitteln gegeben worden.

### Artikel X

#### Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit, Überleitungsvorschriften

##### Zu § 1

Für die Übergangszeit wird bestimmt, daß Räumungsfristen nicht nur — wie in §§ 721, 794a ZPO

vorgesehen (vgl. Artikel VII des Entwurfs) — bis zu sechs Monaten, sondern bis zu einem Jahr gewährt werden können. Dies soll ohne Rücksicht darauf gelten, ob das Mietverhältnis im Zeitpunkt seiner Beendigung dem Mieterschutz unterliegt oder nicht. Nach Ablauf der Räumungsfrist kann unter den Voraussetzungen der §§ 2, 3 des Artikel X des Entwurfs noch die Gewährung von Vollstreckungsschutz in Betracht kommen.

*Absatz 2* gibt eine Übergangsvorschrift für die Fälle, in denen eine Räumungsfrist nach dem bisherigen § 5a des Mieterschutzgesetzes, der nach Artikel III des Entwurfs wegfallen soll, gewährt worden ist.

##### Zu §§ 2, 3

Diese Vorschriften lösen die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, die nach Artikel II des Entwurfs wegfallen sollen, ab. § 765a der Zivilprozeßordnung bleibt unberührt.

§ 2 sieht die einstweilige Einstellung einer auf Räumung von Wohnraum gerichteten Zwangsvollstreckung vor, wenn dem Räumungsschuldner kein Ersatzraum zur Verfügung steht. Vom Räumungsschuldner wird jedoch gefordert, daß er sich mit ausreichendem Ersatzraum begnügt.

Im § 2 *Abs. 2 Nr. 1* wird in Anlehnung an die Rechtsprechung zu den §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bestimmt, daß ein Vollstreckungsschutz nicht zu gewähren ist, wenn der Räumungsschuldner sich nicht hinreichend um Ersatzraum bemüht oder ohne triftigen Grund ausreichenden Ersatzraum ausgeschlagen hat. Dabei geht der Entwurf davon aus, daß ein Schuldner, der vor dem Inkrafttreten des Gesetzes einen Ersatzraum ausgeschlagen hat, der nicht angemessen, sondern nur ausreichend war, nicht ohne triftigen Grund gehandelt hat, wenn ihm nach § 30 Abs. 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes ein angemessener Ersatzraum zuzubilligen war.

*Absatz 2 Nr. 2* geht auf § 31 Abs. 1, *Abs. 2 Satz 1* des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zurück. *Absatz 2 Nr. 3* entspricht § 30 Abs. 4, *Satz 2*, § 31 Abs. 2 *Satz 2* des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes.

*Absatz 3* bestimmt für die Gewährung von Vollstreckungsschutz eine Höchstfrist. Eine Höchstfrist wurde von einem Teil der Rechtsprechung schon für die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zugrunde gelegt.

*Absatz 4* dient der Klarstellung.

*Absatz 5* entspricht § 30 Abs. 6 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes. *Absatz 6* gibt — wie § 765a Abs. 2 der Zivilprozeßordnung und § 7a Abs. 5 des Geschäftsraummietengesetzes — dem Gerichtsvollzieher die Möglichkeit, in besonderen Fällen die Räumung bis zu einer Woche aufzuschieben.

*Absatz 7* sieht in Anlehnung an die Rechtsprechung zu den §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vor, daß § 788 Abs. 3 der Zivilprozeßordnung entsprechend anzuwenden ist.

§ 3 übernimmt die Regelung des § 31 Abs. 3 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes.

#### Zu § 4

Die Vorschrift enthält eine Ermächtigung für eine Rechtsverordnung, durch welche die in § 1 für die Räumungsfrist und in § 2 für den Vollstreckungsschutz bestimmten Höchstfristen verlängert werden können, soweit dies durch die Entwicklung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt erforderlich werden sollte.

#### Zu § 5

Für Rechtsstreitigkeiten, die bei dem Inkrafttreten des Gesetzes anhängig sind, werden folgende Übergangsvorschriften vorgesehen:

Eine auf Mietaufhebung und Räumung gerichtete Klage ist von dem Inkrafttreten des Gesetzes ab hinsichtlich des auf Aufhebung des Mietverhältnisses gerichteten Klageanspruchs erledigt; dem trägt die Vorschrift der Nummer 1 Rechnung. Sie bestimmt, daß die Klage nunmehr unmittelbar auf die Räumung gerichtet ist, und zwar auf Grund einer Kündigung des Vermieters, die in der Aufhebungsklage zu erblicken ist.

Nr. 2 soll eine Entscheidung auf Grund des neuen Rechts auch in Rechtsstreitigkeiten ermöglichen, in denen die mündliche Verhandlung über eine Mietaufhebungs- und Räumungsklage beim Inkrafttreten des Gesetzes bereits geschlossen, ein Urteil aber noch nicht ergangen ist.

Nr. 3 erleichtert mit Rücksicht auf die Veränderung der Rechtslage die Zurücknahme einer Klage oder einer Berufung.

Nr. 4 sieht vor, daß das Gericht über die Erstattung der Kosten nach billigem Ermessen befinden kann, so weit die Kosten nicht von einer Partei durch grobes Verschulden veranlaßt worden sind. In Anlehnung an § 13a FGG wird dem Gericht eine solche Billigkeitsentscheidung für Kosten verwehrt, die eine Partei durch ein unbegründetes Rechtsmittel veranlaßt hat. Jedoch kann das Gericht nach billigem Ermessen auch über die Erstattung von Rechtsmittelkosten entscheiden, wenn sich das Rechtsmittel gegen ein Urteil richtet, das vor dem Inkrafttreten des Gesetzes, also noch auf der Grundlage des alten Rechts ergangen ist.

### Artikel XI

#### Änderung sonstiger Gesetze

##### Zu Nr. 1

Infolge der Änderung des Mietpreisrechts für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum durch das Zweite Bundesmietengesetz sind auch in dem daneben weiter geltenden Ersten Bundesmietengesetz Änderungen und Ergänzungen erforderlich, um das Erste Bundesmietengesetz an die neue Rechtslage anzupassen.

Nach *Buchstabe a* soll § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes (I. BMG), der bei dem bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum die Vereinbarung einer Miete zuläßt, die die preisrechtlich zulässige Miete bis zu einem Drittel übersteigt, mit Rücksicht auf die nach dem Zweiten Bundesmietengesetz (II. BMG) möglichen Mieterhöhungen geändert werden. § 3 soll nur noch für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, weil für den in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, soweit er noch preisgebunden ist, entweder die Kostenmiete gefordert werden darf (§ 7 II. BMG) oder die selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden kann (§ 8 II. BMG). Ferner wird die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 30. September 1959 als Berechnungsgrundlage für die Überschreitung festgelegt. Durch diese Regelung wird vermieden, daß sich die Mieterhöhungen nach dem Zweiten Bundesmietengesetz und die Überschreitungsmöglichkeit nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes kumulieren (siehe auch Artikel I § 10). Wesentlich ist bei der Neufassung des § 3 ferner, daß die nach § 3 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes bestehende Möglichkeit des Mieters, sich innerhalb eines Jahres seit der Vereinbarung auf die preisrechtlich zulässige Miete zu berufen, wegfällt. Diese Regelung hat darin ihren Grund, daß von vornherein, insbesondere auch im Hinblick auf den späteren Übergang zur Vertragsfreiheit, klare Rechtsverhältnisse zwischen den Mietparteien geschaffen werden sollen. Die Rechtsnatur der Vereinbarung nach § 3 bleibt dadurch aber unberührt. Es handelt sich bei der vereinbarten Miete um keine schlechthin preisrechtlich zulässige Miete, sondern sie gilt nur für die Parteien des Mietvertrages für dessen Dauer als preisrechtlich genehmigt. Nur für die Fälle, in denen die Berufung des Mieters oder einer öffentlichen Stelle (z. B. der Fürsorgestelle) vor dem 1. Oktober 1959 erfolgt, aber noch nicht wirksam geworden ist, bleibt es bei den bisherigen Vorschriften (Absatz 4).

Durch *Buchstabe b* wird § 4 I. BMG an die sich aus der Neufassung des § 3 ergebende Rechtslage angepaßt.

*Buchstabe c* soll durch Einfügung eines Satzes 2 an § 7 Abs. 2 I. BMG verhindern, daß die pauschalen Mietzuschläge (10, 15 oder 20 v. H.) nach den §§ 5 oder 6 I. BMG noch einmal eine Erhöhung erfahren, wenn die in dem Zweiten Bundesmietengesetz vorgesehenen Mieterhöhungen in Kraft getreten sind.

Nach den *Buchstaben d und f* werden die §§ 10 und 13 I. BMG aufgehoben, weil diese Vorschriften durch die Regelung in den §§ 7, 8 des Zweiten Bundesmietengesetzes und die §§ 30a bis 30d des Ersten Wohnungsbaugesetzes gegenstandslos geworden sind. Auch soweit sich § 13 nicht auf § 10 bezieht, ist er praktisch durch die besondere Mieterhöhung in den Stufen nach § 5 II. BMG in Verbindung mit Anlage 3 überholt. *Buchstabe e* faßt den § 11 I. BMG neu, da diese Vorschrift noch auf den § 10 verweist, der nach *Buchstabe d* aufgehoben wird.

Durch die *Buchstaben g und h* werden § 22 und § 23 Abs. 2 Nr. 1 I. BMG neu gefaßt. Die in diesen Vor-

schriften zugelassene Kostenmiete muß ebenfalls an die neue, nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz für steuerbegünstigte Wohnungen zugelassene Kostenmiete angepaßt werden (siehe Art. V Nr. 3).

Nach den *Buchstaben i, k und m* werden § 24 Abs. 1, § 27 und § 36 Abs. 2 I. BMG aufgehoben. § 24 Abs. 1 und § 27 sind gegenstandslos geworden; die Regelung in § 36 Abs. 2, die den Übergang erleichtern sollte, kann nunmehr wegfallen.

*Zu Buchstabe l:* Soweit es sich um einmalige, neben der laufenden Miete erbrachte Leistungen handelt, fehlt es bisher an einer eindeutigen Vorschrift, inwieweit solche Leistungen zulässig sind. Gerade hier besteht aber ein dringendes Bedürfnis nach einer Klärung. Zunehmend wird in der Öffentlichkeit darüber geklagt, daß die Vermieter preisgebundenen Wohnraumes in Fällen der zweiten und späteren Vergabe neugeschaffener Wohnungen, ja sogar bei Altwohnraum, sogenannte Baukostenzuschüsse fordern, die in Wahrheit mit der Baufinanzierung nichts mehr zu tun haben, sondern eine mittelbare Mieterhöhung bedeuten (Abstandszahlungen). Der neueingefügte § 29a geht davon aus, daß einmalige Leistungen aller Art, die vom Mieter oder zu seinen Gunsten neben der laufenden Miete erbracht werden, dem Grundsatz nach den Preisvorschriften unterliegen. Ausgenommen werden Leistungen, zu denen der Mieter sich nicht verpflichtet hatte, wie etwa freiwillige Instandhaltungsarbeiten. Die Vorschrift will eine einfache Berechnungsart schaffen, mit welcher der zulässige Betrag einer einmaligen Leistung ermittelt werden kann; die Summe aus der vereinbarten laufenden Miete und der einmaligen Leistung wird der Miete gegenübergestellt, die preisrechtlich zulässig ist oder im Falle des § 3 I. BMG als genehmigt gilt oder gelten würde. Um gerechtfertigten Erfordernissen der Praxis, etwa einem Finanzbedarf des Vermieters zur Instandsetzung der Wohnung, zu genügen, ist die Berechnung auf einen Zeitraum von vier Jahren abgestellt, der als angemessen und ausreichend angesehen wird. Die Regelung knüpft hier an § 19 Abs. 2 I. BMG und § 57c ZVG an. Weitergehende einmalige Leistungen, auch wenn sie in die Form einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens gekleidet werden, sind — namentlich wegen der üblichen Unverzinslichkeit derartiger Leistungen — nicht zu billigen. Der Vermieter soll also neben dem wiederkehrend zahlbaren Entgelt nur einen auf vier Jahre berechneten Unterschiedsbetrag erheben dürfen, mit dem dieses Entgelt unter der preisrechtlich zulässigen oder als genehmigt geltenden Miete bleibt. Absatz 2 der Vorschrift bestimmt die Ausnahmen, die mit Rücksicht auf § 29 Abs. 1 und 2 I. BMG notwendig sind. Zu der Regelung in Nr. 2 ist auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19. November 1957 (BGHZ Band 26, S. 78) hinzuweisen, mit dem die Vorschriften des § 29 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 I. BMG auf eine Abstandszahlung an den Grundstückseigentümer angewandt worden sind. Diese Rechtsansicht ist zum Teil übernommen worden.

Durch *Buchstabe n* wird § 46 I. BMG dahin gefaßt, daß das Erste Bundesmietengesetz, vorbehaltlich des § 23 in Verbindung mit §§ 18 bis 21, wie die an-

deren Mietpreisvorschriften (Artikel XII § 4) außer Kraft tritt.

#### Zu Nr. 2 bis 4

Die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes fallen nach Artikel II Nrn. 12, 13 des Entwurfs weg und werden für die Übergangszeit durch die Vorschriften des Artikels X §§ 2, 3 des Entwurfs ersetzt. Ferner fällt § 5a des Mieterschutzgesetzes weg (Artikel III des Entwurfs); Räumungsfristen sollen künftig nach §§ 721, 794a ZPO teils durch das Prozeßgericht, teils durch das Amtsgericht bewilligt werden (Artikel VII Nr. 1, 2 des Entwurfs).

Die kostenrechtlichen Vorschriften in § 42 Abs. 1 Nr. 4 des Gerichtskostengesetzes, § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Kosten der Gerichtsvollzieher und § 50 Satz 1, § 58 Abs. 3 Nr. 3 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte sind diesen Änderungen anzupassen.

#### Zu Nr. 5

Die Änderungen von Vorschriften des *Lastenausgleichsgesetzes* (LAG), die sämtlich die *Hypothekengewinnabgabe* (HGA) betreffen, sollen Schwierigkeiten bei der Aufnahme von Modernisierungskrediten überwinden helfen (Änderungen unter Buchstaben a, c und e) und die Verwendung eigener Mittel des Grundstückseigentümers für die Modernisierung begünstigen (Buchstabe d). Die Änderung in Buchstabe b ist aus Gründen des Sachzusammenhangs mitaufgenommen worden.

*Zu Buchstabe a:* § 116 Abs. 1 Nr. 2 LAG eröffnet in seiner bisherigen Fassung die Möglichkeit, daß der Sicherung von Reparaturkrediten dienenden Grundpfandrechten ein Befriedigungsvorrecht vor der als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhenden HGA für den Fall der Zwangsvollstreckung — Mietpfändung, Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung — bewilligt wird. Hierdurch soll die Aufnahme dieser Kredite erleichtert werden. Durch die in Buchstabe a vorgesehene Änderung sollen die Modernisierungskredite in der gleichen Weise begünstigt werden. Die Vorrechtsmöglichkeit oder das im Einzelfall bewilligte Vorrecht führt nach § 130 Abs. 1 bzw. Abs. 3 LAG gleichzeitig dahin, daß bei der Prüfung eines Antrages auf Erlaß der Leistungen auf die Abgabe wegen der Ertragslage die Zinsen des begünstigten Rechts berücksichtigt werden.

*Zu Buchstabe b:* Das Vorrecht nach § 116 LAG verliert seinen Sinn, wenn der begünstigte Kredit zurückgezahlt worden ist und das zu einer Eigentümergrundschuld gewordene Sicherungsrecht dem Eigentümer zu einer Wiederverwendung für nicht begünstigte Zwecke zur Verfügung steht. Wie es bereits in § 152 Abs. 1 Satz 2 LAG für bestimmte Vorrechtstatbestände bestimmt ist, die bei Grundstücken in West-Berlin vorkommen, soll deshalb auch das Befriedigungsvorrecht nach § 116 LAG untergehen, wenn der begünstigte Kredit getilgt ist. In dem zweiten Halbsatz der Einfügung waren jedoch die Fälle auszunehmen, in denen ein Vorrecht nach § 116 LAG bereits in der Vergangenheit bewilligt und sein Erlöschen für den Fall der Schuldtilgung nicht ausdrücklich bestimmt worden ist.

Zu *Buchstabe c*: Der durch Buchstabe c erweiterte § 116 Abs. 3 LAG regelt für bestimmte Tatbestände ein sog. „Muß-Vorrecht“; es darf nicht von der weiterhin vorhandenen Sicherheit der öffentlichen Last abhängig gemacht werden. Bei der Erweiterung von § 116 Abs. 3 wird in der Nr. 2 ein neues Muß-Vorrecht für Reparatur- und Modernisierungskredite in näher bezeichneten Fällen geschaffen. Die Gleichbehandlung der Reparatur- und der Modernisierungskredite ist schon deshalb geboten, weil oft derselbe Kredit der Durchführung von Reparaturen und Modernisierungsarbeiten dient. Das neue Muß-Vorrecht liegt in der Konsequenz von § 130 Abs. 1 und 2 LAG, nach welchem die Zinsen des Kredits in dem Umfang, in dem sie nicht mittels der laufenden Erträge gedeckt werden können, durch einen höheren Ertragslageerlaß zu Lasten der HGA gehen. Wird aber hierbei sogar auf Abgabensprüche selbst verzichtet, weil der Gesetzgeber dies bei einer Abwägung der wohnungspolitischen Interessen an der Durchführung der Reparaturen und Modernisierungsarbeiten und der Lastenausgleichsinteressen an den vorgeschriebenen HGA-Leistungen für richtig hielt, so dürfte dieselbe Interessenabwägung auch eine Hintansetzung der bloßen Sicherheitsbedürfnisse des Lastenausgleichs wegen seiner aufrechterhaltenen Abgabensprüche und eine Zurückstellung der Bedenken wegen der dem Abgabenspruch gegenüber bevorrechtigten Tilgungsleistungen für den Kredit gestatten. Von dem Muß-Vorrecht, das für die Reparatur- und Modernisierungskredite im Grundsatz bestimmt ist, mußten aber zwei Gruppen von Fällen ausgenommen werden:

- a) Nach § 116 Abs. 4 LAG erhalten gleichzeitig mit der Bewilligung eines Vorrechts nach § 116 Abs. 1 und 2 bzw. nach § 116 Abs. 3 LAG auch alle diejenigen Rechte ein Befriedigungsvorrecht vor der HGA, die *bislang nach* der HGA zu befriedigen waren, aber wegen ihrer früheren Entstehung vor dem primär zu begünstigenden Recht zu befriedigen sind. Der Grund liegt darin, daß die §§ 113 ff. LAG in die absolute Folge nach § 10 ZVG eingreifen. Sind nun solche Zwischenrechte, die Kredite beliebiger Art sichern können, vorhanden, so kann eine durch sie eintretende weitere Beeinträchtigung der Sicherheit der öffentlichen Last nicht ohne weiteres hingenommen werden. Deshalb erscheint hier nur eine Vorrechtsbewilligung unter den Voraussetzungen von § 116 Abs. 1 und 2 LAG und insbesondere bei ausreichender Sicherheit der öffentlichen Last vertretbar.
- b) In § 129 Abs. 5 und 6 LAG ist der Ertragslageerlaß in einigen Sonderfällen überhaupt für unzulässig erklärt worden. Da es hier an einem Verzicht auf Lastenausgleichsansprüche fehlt, läßt sich damit auch kein weiterer Verzicht auf die Sicherheitsbedürfnisse des Lastenausgleichs begründen, die wegen der in vollem Umfang aufrechterhaltenen Lastenausgleichsansprüche bestehen. Infolgedessen soll hier ebenfalls nur eine Bewilligung des Befriedigungsvorrechts nach Prüfung der Sicherheit der öffentlichen Last

gemäß § 116 Abs. 1 und 2 LAG in Betracht kommen.

Zu *Buchstabe d*: Wenn für die Modernisierung Fremdmittel eingesetzt werden, werden die Zinsen dafür nach § 130 LAG bei der HGA im Erlaßverfahren abgesetzt (Buchstabe a). Man kann daher einen Grundstückseigentümer, der Eigenmittel zur Verfügung hat, zu ihrer im öffentlichen Interesse liegenden Verwendung für die Modernisierung nur veranlassen, wenn man ihm ebenfalls Vorteile bietet. Dabei erscheint die Abzugsfähigkeit der eigenen Aufwendungen mit 20 v. H. angemessen. Ein derartiger Vorteil erscheint auch unter dem Gesichtspunkt des Lastenausgleichs vertretbar, weil sonst Fremdmittel eingesetzt und bei der HGA durch Zinsenabzug berücksichtigt werden würden. Da der Zinsenabzug bei einer Fremdfinanzierung nicht zur Erzielung eines Wegfalls höherer Abgabebeträge von Erlaßzeitraum zu Erlaßzeitraum verschoben werden kann, ist auch eine Verteilung der eigenfinanzierten Aufwendungen zu demselben Zweck auszuschließen; ihr beugt der zweite Halbsatz von § 130a vor.

Zu *Buchstabe e*: Nach § 141 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b LAG kann durch Rechtsverordnung ein allgemeines Befriedigungsvorrecht für alle Fälle bestimmt werden, die im Rahmen eines bestimmten Kreditprogramms der öffentlichen Hand liegen; durch das allgemeine Befriedigungsvorrecht erübrigt sich die gesonderte Bewilligung von Vorrechten nach § 116 LAG. Nach der bisherigen Fassung von § 141 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b mußte das Kreditprogramm „hauptsächlich den in § 116 Abs. 1 Nr. 2 bezeichneten Zwecken“ dienen. Das Wort „hauptsächlich“ hängt damit zusammen, daß in § 116 Abs. 1 Nr. 2 LAG nur von der „Durchführung notwendiger außerordentlicher Reparaturen an Gebäuden“, aber nicht von einer Modernisierung von Wohnungen die Rede war; diese sollte allein als Nebenzweck unschädlich sein. Wird nunmehr durch die in Buchst. a behandelte Änderung die Modernisierung in § 116 Abs. 1 Nr. 2 LAG mitgenannt, so erhält gleichzeitig § 141 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b LAG den Sinn, daß ebensogut Modernisierungsmaßnahmen wie Reparaturmaßnahmen gefördert werden können und daß insbesondere auch die Modernisierungsmaßnahmen den Hauptzweck oder den alleinigen Zweck des Kreditprogramms ausmachen können. Gleichzeitig damit hat aber auch das Wort „hauptsächlich“ seine Bedeutung eingebüßt, die es nur bei der bisherigen Fassung von § 116 Abs. 2 Nr. 1 LAG hatte.

## Artikel XII

### Schlußvorschriften

#### Zu § 1

Die unter Nr. 1 bis 13 aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Einzelvorschriften werden durch die neue Regelung aufgehoben.

#### Zu § 2

Bis zum Erlaß der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung, beide vom

17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719 und 1736), waren die Vorschriften der Ersten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 20. November 1950 auf die Berechnung der Kostenmieten für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz anwendbar. Da die Zweite Berechnungsverordnung für verschiedene Ansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung höhere Beträge als die Erste Berechnungsverordnung zugelassen hat, erscheint es notwendig, die noch nach der Ersten Berechnungsverordnung errechneten *Kostenmieten an den Betrag heranzuführen, der sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt*. Es handelt sich hier um einen ähnlichen Sachverhalt, wie er in §§ 30b, 45 und 50 Abs. 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels V geregelt worden ist. Die Nachteile, die durch die bisherige Übergangsregelung in einzelnen Fällen für den Bauherrn entstanden sind, sollen für die Zukunft ausgeglichen werden.

#### Zu § 3

Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß in den Fällen, in denen *Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt worden sind, die nicht öffentliche Mittel im Sinne der Wohnungsbaugesetze sind*, so z. B. die Aufbaudarlehen nach dem LAG und die Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige, die Miete entsprechend den Vorschriften des Entwurfs erhöht werden kann. Dies gilt insbesondere, wenn bei Bewilligung von Aufbaudarlehen festgelegt worden ist, daß nur die Miete erhoben werden darf, die im Zusammenhang mit der Gewährung von Mitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von der Bewilligungsstelle genehmigt worden ist.

#### Zu § 4

Mit dem 1. Juli 1963 fällt für alle Wohnungen die Preisbindung für die Vermietung und Verpachtung von Räumen und Grundstücken weg.

Dementsprechend treten am 1. Juli 1963 außer den in Nrn. 2 bis 4 aufgeführten Verordnungen insbesondere das Erste Bundesmietengesetz (mit Ausnahme des § 23 — vgl. § 46 I. BMG i. d. F. des Artikels XI) und das Zweite Bundesmietengesetz (vgl. § 18 II. BMG) sowie ferner die miethpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes außer Kraft. Für den nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnraum bleibt auch nach dem 1. Juli 1963 noch für die Dauer der Laufzeit der öffentlichen Mittel gegenüber der öffentlichen Hand die Verpflichtung bestehen, eine bestimmte Miethöhe nicht zu überschreiten (Artikel IX).

#### Zu § 5

Die *miethpreisrechtlichen Vorschriften* für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum — Altbaumietenverordnung — und für den nach

diesem Zeitpunkt bezugsfertig gewordenen Wohnraum — Neubaumietenverordnung — gelten noch bis zum Ablauf des 30. Juni 1963 weiter. Da sie durch das vorliegende Gesetz teilweise unrichtig werden, wird für die Zwischenzeit ihre *Anpassung an die durch dieses Gesetz geschaffene Rechtslage* nach Maßgabe der Ermächtigung erforderlich. Das gleiche gilt für die zur Durchführung des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Berechnungsverordnungen und für die an deren Stelle tretenden Rechtsverordnungen, die auf Grund anderer in diesem Gesetz erteilter Ermächtigungen noch ergehen.

Die Ermächtigung zum Erlaß der erforderlichen Rechtsverordnungen schließt zugleich die Befugnis zur Vereinfachung und zu ihrer Zusammenfassung mit den Gesetzen ein, deren Durchführung sie dienen. Soweit in Absatz 1 die Ermächtigung an Stelle der Bundesregierung den zuständigen Ressortministern erteilt wird, ist dies aus der im Ersten Bundesmietengesetz enthaltenen Ermächtigung, die zum Erlaß der Altbaumietenverordnung geführt hat, begründet. Die Notwendigkeit der Zustimmung des Bundesrates ergibt sich aus Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes.

#### Zu § 6

Um andere Rechts- oder Verwaltungsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes ohne ausdrückliche Änderung sofort mit der durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtslage zu verzahnen, bestimmt § 6 allgemein, daß die in anderen Vorschriften enthaltenen Verweisungen auf die durch das vorliegende Gesetz geänderten Gesetze oder Verordnungen ihren neuen Inhalt aus den jeweils in Betracht kommenden Vorschriften der geänderten Gesetze oder Verordnungen erhalten. Entsprechendes gilt bei einer in den anderen Vorschriften stillschweigend vorausgesetzten Anwendung von Vorschriften der jetzt geänderten Gesetze oder Verordnungen.

#### Zu § 7

Die umfangreichen Änderungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (Artikel II) lassen es geboten erscheinen, das geänderte Gesetz in seinem neuen vollständigen Wortlaut bekanntzumachen.

#### Zu § 8

Durch diese Vorschrift wird erreicht, daß das neue Recht nicht erst wie nach Artikel 171 EGBGB vom ersten Kündigungstermin ab, sondern *schon vom Inkrafttreten des Gesetzes ab für laufende Mietverhältnisse gilt*.

#### Zu § 9

Die besonderen Verhältnisse in *Berlin* und das dort geltende teilweise abweichende Recht machen es erforderlich, daß die Frage der Geltung dieses Gesetzes in Berlin noch besonders überprüft werden muß. Wenn das nicht im Verlauf des weiteren Ge-

setzungsverfahrens möglich sein sollte, muß die Wirksamkeit des Gesetzes in Berlin einem besonderen Gesetz vorbehalten bleiben.

**Zu § 10**

Da im *Saarland* vom Bundesrecht erheblich abweichende Regelungen hinsichtlich der Mietpreisbil-

dung, des Mieterschutzes und der Wohnraumbewirtschaftung gelten, soll das Gesetz vorerst nicht im *Saarland* gelten.

**Zu § 11**

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes ist der *Beginn der Übergangszeit*.

## Stellungnahme des Bundesrates

### 1. EntschlieÙung

Der Bundesrat weist auf den inneren Zusammenhang der durch den vorliegenden Gesetzentwurf beabsichtigten Mieterhöhung mit Plänen hin, die auf eine Erhöhung der GrundsteuermeÙzahlen im Wege einer Änderung des Grundsteuergesetzes abzielen. Er hält es mit Rücksicht auf die Gesundheit des kommunalen Finanzsystems für angezeigt, daß im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens beide Gesetzmaterien aufeinander abgestimmt werden.

#### Zu Artikel I (Zweites Bundesmietengesetz)

### 2. Zu § 2

§ 2 erhält folgende Fassung:

#### „§ 2

Die Miete für preisgebundenen, bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum darf vom 1. Januar 1962 an um weitere 10 v. H. der Grundmiete nach dem Stand vom 30. September 1959 erhöht werden.“

#### Begründung

Die in den §§ 2 bis 5 des Entwurfs vorgesehene weitere stufenweise Erhöhung bis zu 38 v. H. der Grundmiete ist nicht erforderlich. Die in der Tabelle Anlage 3 festgelegten Obergrenzen sind so hoch angesetzt, daß sie keine echte Begrenzung mehr darstellen. Die dann entstehenden Mieten erscheinen gegenüber den höherwertigen Neubauwohnungen als zu hoch.

Die in den §§ 2 bis 5 des Entwurfs vorgesehene Mietpreiserhöhung in zeitlichen Stufen für die jeweils genannten Wohnungsarten führt zu tatbestandsmäßigen Unklarheiten und zu einer andauernden Beunruhigung der Mietparteien. Insbesondere wird auch eine Wohnflächenberechnung für den Althausbesitz außerordentliche Schwierigkeiten mit sich bringen. Ein Streit über die Berechnung nach der Berechnungsverordnung wird in vielen Fällen unvermeidbar sein. Das wird eine erhebliche Belastung der Verwaltung und der Gerichte zur Folge haben.

Die vorgeschlagene einmalige gleichmäßige Mietpreiserhöhung für alle Wohnungen um 10 v. H. hat den Vorteil der Klarheit und Vereinfachung. Sie führt im Ergebnis zu der von der Bundesregierung als Mittelwert angenommenen Mieterhöhung von insgesamt etwa 25 v. H.

### 3. Zu §§ 3 und 4

Die §§ 3 und 4 sind zu streichen.

#### Begründung

Die Streichung ergibt sich aus der Neufassung des § 2.

### 4. Zu § 5

§ 5 ist zu streichen.

#### Begründung

Die Streichung ergibt sich aus der Neufassung des § 2.

### 5. Zu § 6

§ 6 ist zu streichen.

#### Begründung

Der Anreiz zur Modernisierung ist bereits durch § 12 AMVO gegeben. Der Vermieter könnte auf Grund von Artikel VI zwar die Mieter zur Duldung der Modernisierungsarbeiten zwingen. Da der betroffene Mieter noch durch das Mieterschutzgesetz geschützt ist, könnte der Vermieter im Endergebnis aber nur die gleiche Mieterhöhung durchsetzen wie für preisgebundene Wohnungen.

Um in den Genuß der Preisfreiheit zu gelangen, wird der Vermieter in der Regel auf einen Mieterwechsel drängen. Der neue Mieter müßte dann eine vollkommen freie Marktmiete bezahlen. Die verschiedene Regelung würde daher mit Sicherheit zu einer Störung des Hausfriedens führen.

Außerdem kann in einem großen Teil der Altbauwohnungen ein besonderes Badezimmer technisch gar nicht eingerichtet werden. Zudem führt die Einrichtung eines Bades zu einer Verkleinerung der dem Wohnraum vorbehaltenen Fläche.

### 6. Zu § 7

In § 7 Abs. 3 sind nach den Worten „Ersten Bundesmietengesetzes“ die Worte „in der Fassung vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458)“ einzufügen.

#### Begründung

Nach der Neufassung des § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes hat die zitierte Bestimmung nur noch Geltung für die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen. Die Änderung ist wegen der unterschiedlichen Behandlung der einzelnen Tatbestände erforderlich.

**7. Zu § 10**

§ 10 erhält folgende Fassung:

**„§ 10**

Eine nach § 3 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt geltende Miete darf um den Mietzuschlag der §§ 1 und 2 nur insoweit erhöht werden, als dadurch die Grundmiete im Sinne des § 1 zuzüglich der Zuschläge nach §§ 1 und 2 nicht überschritten wird.“

**Begründung**

Dient der Klarstellung.

**8. Zu § 14**

§ 14 ist zu streichen.

**Begründung**

Die Streichung ergibt sich aus der Neufassung der §§ 2 und 10 und aus dem Wegfall der §§ 3 bis 5.

**9. Zu § 15**

§ 15 erhält folgende Fassung:

**„§ 15**

Eine Mieterhöhung nach den §§ 1, 2 und 7 bleibt bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt, wenn im Falle des § 8 Abs. 1 die vereinbarte Miete die Kostenmiete nach § 8 Abs. 2 nicht übersteigt.“

**Begründung**

Folge der Neufassung der §§ 2 und 10 und der Streichung der §§ 3 bis 6.

**10. Zu § 18**

§ 18 erhält folgende Fassung:

**„§ 18**

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft.

(2) Ist nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes die Wohnraumbewirtschaftung in einem Teil des Geltungsbereichs dieses Gesetzes am 30. Juni 1963 nicht aufgehoben, so tritt dieses Gesetz in diesem Teil erst ein Jahr nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung außer Kraft.“

**Begründung**

zu Absatz 1

Vergleiche Begründung zu § 2 — lfd. Nr. 2.

zu Absatz 2

Die Aufrechterhaltung der Preisbindung erscheint auch nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung aus sozialpolitischen und arbeitsmarktpolitischen Gründen erforderlich und ausreichend.

**Zu Artikel II (Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes)****11. Zur Einleitung**

Die Einleitungsworte des Artikels II sind wie folgt zu fassen:

„Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97) in der Fassung der hierzu ergangenen Änderungsgesetze wird wie folgt geändert:“

**Begründung**

Es ist gesetzestechnisch erwünscht, Gesetze, die geändert werden sollen, nach Datum und Fundstelle zu zitieren, soweit es sich nicht um allbekannte Kodifikationen handelt.

**12. Zu Nr. 3****§ 3a Abs. 1**

In § 3a erhält der Absatz 1 folgende Fassung:

„(1) Mit Wirkung vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes) . . . wird Wohnraum in den Gemeinden von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1958 nicht überschreitet.“

**Begründung**

Die Neufassung des § 3a sieht einen stufenweisen regionalen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung vor. Maßgebend für den Abbau ist das Wohnungsdefizit in den Gemeinden. Dieses Ziel ist verwaltungsmäßig einfacher zu erreichen, wenn das Gesetz von vornherein auf das Wohnungsdefizit in Gemeinden abstellt, anstatt von dem Wohnungsdefizit in den Kreisen auszugehen mit der Notwendigkeit, für einzelne Gemeinden in diesem Kreis wieder Ausnahmen zuzulassen.

Für Landkreise, in denen mit Inkrafttreten des Gesetzes die Wohnraumbewirtschaftung insgesamt aufgehoben wird, würde im übrigen rechtlich und gesetzestechnisch keine Möglichkeit mehr bestehen, einzelne Gemeinden, in denen die Verhältnisse noch besonders ungünstig liegen, nachträglich durch eine Rechtsverordnung wieder in die Wohnraumbewirtschaftung einzubeziehen. Vorweg könnte eine derartige Rechtsverordnung aber nicht erlassen werden, weil ihr vor dem Inkrafttreten des

Gesetzes die gesetzliche Grundlage fehlt. In vielen Landkreisen, die nach ihrem durchschnittlichen Wohnungsfehlbestand bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes aus der Bewirtschaftung herausgenommen würden, gibt es Gemeinden, insbesondere etwa die Kreisstädte, die infolge ihrer besonderen Lage oder ihrer arbeitsmarktpolitischen Bedeutung als Brennpunkte des Wohnungsbedarfs einen weit über dem Kreisdurchschnitt stehenden Wohnungsfehlbestand haben. Es muß sichergestellt sein, daß in diesen Brennpunkten die Wohnraumbewirtschaftung weiterbestehen bleibt, bis auch dort eine annähernd ausgeglichene Wohnraumlage den Abbau zuläßt.

Die vorgeschlagene Regelung würde nach den vorliegenden Unterlagen sogar dazu führen, daß mit Inkrafttreten des Gesetzes wesentlich mehr Gemeinden von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen würden, als dies nach dem Regierungsentwurf der Fall wäre. Bei Durchführung des Regierungsentwurfs würde nämlich in vielen Gemeinden, in denen das örtliche Wohnungsdefizit nur noch geringfügig ist, nur deshalb die Wohnraumbewirtschaftung weiterhin bestehenbleiben, weil das Durchschnittsdefizit des Kreises über 3 v. H. liegt. Die vorgeschlagene Regelung entspricht mithin der Grundkonzeption des Gesetzentwurfs, die Wohnraumbewirtschaftung überall dort aufzuheben, wo ein annähernder Ausgleich von Angebot und Nachfrage eingetreten ist, eher als eine auf Kreise abgestellte Regelung. Ein solcher Ausgleich von Angebot und Nachfrage ist jedoch nur vorhanden, wenn die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen der Zahl der Wohnparteien entspricht.

§ 3a Abs. 1 führt nur für die Gemeinden, in denen bereits am 31. Dezember 1958 das Wohnungsdefizit ausgeglichen ist, die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung herbei. Der Grundgedanke des Gesetzes — Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung entsprechend dem Abbau der Wohnungsnot — fordert eine Ausdehnung des in § 3a Abs. 1 ausgedrückten Prinzips auch auf die Folgezeit. Dem wird durch Einfügung des Absatzes 3 Rechnung getragen. Diese Vorschrift stellt sicher, daß auch künftig mit dem Abbau des Wohnungsdefizits schrittweise eine Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung kraft Gesetzes erfolgt.

Die Konzeption des Regierungsentwurfs setzt voraus, daß bei einer örtlichen Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung Angebot und Nachfrage örtlich jeweils für Kleinwohnungen, für mittelgroße Wohnungen und für größere Wohnungen ausgeglichen ist. Eine Beobachtung des Wohnungsmarktes nach Wohnungsgrößen ist verwaltungsmäßig schwierig. Um einen Wohnungsnotstand zu vermeiden, muß deshalb vor der örtlichen Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung wenigstens sichergestellt sein, daß der Gesamtbestand an Wohnungen der örtlichen Nachfrage entspricht.

### 13. Zu Nr. 3

#### § 3a nach Absatz 2

In § 3a wird ein *neuer Absatz 3* angefügt mit folgendem Wortlaut:

„(3) Mit Wirkung vom 1. Juli eines jeden Jahres wird Wohnraum in den Gemeinden von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen, in denen die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember des vorhergegangenen Jahres nicht überschreitet. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

#### Begründung

Vergleiche Begründung zur Streichung der §§ 3b bis 3d lfd. Nr. 16.

### 14. Zu Nr. 3

#### § 3a nach Absatz 3 (neu)

In § 3a wird ein *neuer Absatz 4* angefügt mit folgendem Wortlaut:

„(4) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen machen jeweils bekannt, welche Gemeinden nach Absatz 1 und Absatz 3 von der Wohnraumbewirtschaftung ausgenommen sind.“

#### Begründung

Absatz 4 wurde im Interesse der Rechtssicherheit eingefügt; er dient gleichzeitig den Bedürfnissen der Praxis.

### 15. Zu Nr. 3

#### § 3a nach Absatz 4 (neu)

In § 3a wird ein *neuer Absatz 5* angefügt mit folgendem Wortlaut:

„(5) Die §§ 21, 22, 35 bleiben auch bei Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung gemäß Absatz 1 und Absatz 3 unberührt.“

#### Begründung

Folge der Änderungen der Absätze 1 bis 4.

### 16. Zu Nr. 3

#### §§ 3b bis 3d

Die §§ 3b bis 3d werden gestrichen.

#### Begründung

Bei der vorgeschlagenen Regelung zu § 3a kann auf die im Regierungsentwurf vorgesehenen §§ 3b und 3c verzichtet werden, weil bei einem annähernd ausgeglichenen Wohnungsmarkt in einer Gemeinde kraft Gesetzes die Wohnraumbewirtschaftung entfällt. Eine Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nach Wohnungsarten — abgestellt auf Raumzahl und Miethöhe — würde im übrigen häufig zur effektiven Auflösung der gesamten Wohnraumbewirtschaftung führen, weil sie sich bei einer so starken Durchlöcherung für den rest-

lichen Wohnraum nicht mehr halten und durchsetzen läßt. Für die Wohnungsbehörden würde es nahezu unmöglich sein, einigermaßen lückenlos festzustellen, welche Wohnungen der Wohnraumbewirtschaftung noch unterliegen, zumal die erforderlichen Berechnungen nach Wohnungsgröße und Miethöhe sehr schwierig wären. Für die Bevölkerung würde es vollends unverständlich sein, daß nicht nur in einer Gemeinde, sondern möglicherweise sogar in einem Hause die eine Wohnung bewirtschaftet, die andere dagegen freigegeben sein soll.

Das vorgeschlagene Abbausystem enthält für die praktische Handhabung des Gesetzes eine einfache und klare Regelung, weil sich die Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung jeweils auf den gesamten Wohnraumbestand einer Gemeinde erstreckt. Der in der Regierungsvorlage enthaltene Stufenplan dagegen würde — soweit er überhaupt durchgeführt werden kann — zu einer nicht unbeträchtlichen Rechtsunsicherheit und zu einem erheblichen Verwaltungsmehraufwand, vor allem bei den Wohnungsbehörden und den Verwaltungsgerichten, führen.

Auch § 3d des Entwurfs ist zu streichen, weil ein Endtermin für die Wohnraumbewirtschaftung noch nicht festgesetzt werden kann.

#### 17. Zu Nr. 3

##### § 3e

§ 3e ist zu streichen.

##### Begründung

Die in den §§ 3e und 3f vorgesehene Möglichkeit zu einer Terminverschiebung erübrigt sich ebenfalls, wenn dem vorgeschlagenen Abbausystem gefolgt wird.

#### 18. Zu Nr. 3

##### §§ 3f und 3g

Die §§ 3f und 3g werden gestrichen.

##### Begründung

zu § 3f

Vergleiche Begründung zur Streichung des § 3e — lfd. Nr. 17.

zu § 3g

Die Vorschrift des § 3g bewertet die Schaffung einer Badeeinrichtung in einer Altbauwohnung zu stark; sie ist ebenfalls zu streichen, zumal sie das vorgeschlagene einfache System wiederum erschweren würde.

#### 19. Zu Nr. 4

##### § 4

In § 4 wird Buchstabe b gestrichen.

##### Begründung

Änderung infolge Wegfalls des § 3f des Regierungsentwurfs.

#### 20. Zu Nr. 7

##### § 14

a) In § 14 Abs. 1 wird die Fassung der Buchstaben a bis c durch die Fassung des Buchstabens a ersetzt mit folgendem Wortlaut:

„a) eine Person, die auf Grund des Gesetzes über die Notaufnahme von Deutschen in das Bundesgebiet vom 22. August 1950 (Bundesgesetzbl. I S. 367) oder der Verordnung über die Bereitstellung von Durchgangslagern und über die Verteilung der in das Bundesgebiet aufgenommenen deutschen Vertriebenen auf die Länder des Bundesgebiets (Verteilungsverordnung) vom 28. März 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 236) in ein Land eingewiesen wurde,“.

Die bisherigen Buchstaben d bis f werden Buchstaben b bis d.

##### Begründung

Dient der Klarstellung mit Rücksicht auf diejenigen Personen, die weder Zugewanderte im Sinne des § 3 der Ersten Durchführungsverordnung zum Ersten Überleitungsgesetz, noch Vertriebene im Sinne des § 1 des BVFG sind, aber den Ländern zur Unterbringung zugewiesen und mit Wohnungsbaumitteln versorgt sind.

b) In § 14 Abs. 1 werden im letzten Satz anstelle der Worte „die unmittelbar oder mittelbar zur Unterbringung von Personen dieses Personenkreises dient“ eingesetzt die Worte „die für die Unterbringung von Personen dieses Personenkreises vorbehalten ist“.

##### Begründung

Diese Bestimmung soll offenbar die Voraussetzung dafür schaffen, daß die SBZ-Wohnungsbaumittel künftig ohne Trennung von den für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mitteln eingesetzt werden können. Die so gebildeten Gesamtmittel würden dann aber insgesamt der Rangfolgeregelung des § 30 Abs. 1 ZwWoBauG unterliegen. Es besteht die Gefahr, daß eine Versorgung der aufgeführten Personenkreise mit Wohnraum der allgemeinen Wohnraumbewirtschaftung überlassen bleibt, die aber zur Erfüllung dieser zusätzlichen Aufgabe nicht in der Lage sein wird. Es kann mit Sicherheit vorausgesagt werden, daß an vielen Orten mit günstiger Arbeitsmarktlage und entsprechend starkem Wohnraummangel die SBZ-Zuwanderer unversorgt bleiben. Eine unabwendbare Folge wäre ein verringerter Abbau der vorhandenen Lagerplätze oder sogar die Notwendigkeit des Baues neuer Lager.

21. **Zu Nr. 10**

## § 21

§ 21 erhält folgende Fassung:

## „§ 21

## Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Wohnraum darf anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörde, nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden . . .“

Absatz 2 wird gestrichen.

## B e g r ü n d u n g

Die Änderung ergibt sich aus der allgemeinen Zuständigkeitsregelung des WoBewG bzw. aus den Zuständigkeitsbefugnissen der Landesregierungen entsprechend dem jeweils geltenden Landesrecht.

Die Streichung des Absatzes 2 folgt aus der Neufassung des § 3a bzw. den sonstigen Änderungsvorschlägen zu Artikel II.

22. **Zu Nr. 11**

## § 22

Buchstabe a der Nr. 11 wird wie folgt geändert:

„a) Absatz 1 Satz 1 wird eingangs wie folgt gefaßt:

„(1) Ein Gebäude darf ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde und nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung ohne Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle . . .“

## B e g r ü n d u n g

Vergleiche Begründung zu der Änderung in Nr. 10 (§ 21) — lfd. Nr. 21.

Buchstabe c der Nr. 11 entfällt.

23. **Zu Nr. 14**

## § 32

In § 32 sind die Worte „die nach Landesrecht zuständige Stelle“ zu ersetzen durch die Worte „die Wohnungsbehörde“.

## B e g r ü n d u n g

Mit Rücksicht auf die Terminologie des WoBewG erscheint es geboten, auch in § 32 ausdrücklich die Zuständigkeit der Wohnungsbehörde festzulegen.

**Zu Artikel III** (Neufassung des Mieterschutzgesetzes)24. **Zu § 4 Abs. 2 Buchstabe a**

In § 4 Abs. 2 erhält Buchstabe a folgende Fassung:

„a) der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt; dabei ist im Zweifel anzunehmen, daß das Interesse des Vermieters überwiegt, wenn er und die zu seinem Hausstand gehörenden Familienangehörigen nicht angemessen oder zu nicht zumutbaren Bedingungen untergebracht sind;“

## B e g r ü n d u n g

In § 4 Abs. 2 Buchstabe a der Regierungsvorlage sind die beiden Halbsätze insoweit nicht aufeinander abgestimmt, als der zweite Halbsatz als bloße Beweisvermutung einen Teil der im ersten Halbsatz umschriebenen Fälle erfassen will, jedoch durch das Wort „Personen“ auch solche Personen einbezieht, die im ersten Halbsatz nicht genannt sind.

25. **Zu § 4 Abs. 3 Buchstabe a**

In § 4 Abs. 3 Buchstabe a ist das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Personen“ zu ersetzen.

## B e g r ü n d u n g

In § 4 Abs. 3 Buchstabe a erscheint es angemessen, unter der Voraussetzung der Hausstandszugehörigkeit außer den Familienangehörigen auch Hausangestellte oder in ähnlich enger Beziehung zur Familie stehende Personen zu berücksichtigen.

26. **Zu § 4 Abs. 5 Satz 1**

In § 4 Abs. 5 Satz 1 sind die Worte „dem Mieter die für den Umzug innerhalb des Gemeindebezirks aufzuwendenden Transportkosten“ zu ersetzen durch die Worte „dem Mieter die Umzugskosten innerhalb des Gemeindebezirks“.

## B e g r ü n d u n g

Die Beschränkung auf Transportkosten ist eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Regelung, die nicht vertretbar erscheint.

27. **Zu § 4 Abs. 5 Satz 2**

In § 4 Abs. 5 Satz 2 sind die Worte „Die oberste Landesbehörde“ zu ersetzen durch die Worte „Die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle“.

- Begründung  
Die Änderung ist im Hinblick auf Artikel 80 Abs. 1 Satz 1 und Satz 4 GG erforderlich.
28. **Zu § 4 Abs. 5 Satz 3**  
In § 4 Abs. 5 ist Satz 3 wie folgt zu fassen:  
„Für Gemeinden, die verschiedenen Ländern angehören, kann auf Antrag der beteiligten obersten Landesbehörden der Bundesminister für Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Justiz die Bestimmung durch Rechtsverordnung treffen, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf.“
- Begründung  
Notwendige Klarstellung, daß die Regelung durch Rechtsverordnung ergehen muß.
29. **Zu § 4 Abs. 5 letzter Satz**  
In § 4 Abs. 5 sind im letzten Satz die Worte „Ersatz der für den Umzug aufzuwendenden Transportkosten“ zu ersetzen durch die Worte „Ersatz der Umzugskosten“.
- Begründung  
Die Beschränkung auf Transportkosten ist eine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Regelung, die nicht vertretbar erscheint.
30. **Zu § 4 Abs. 6 und 7**  
In § 4 Abs. 6 und 7 ist das Wort „Transportkosten“ zu ersetzen durch das Wort „Umzugskosten“.
- Begründung  
Vergleiche Begründung zur Änderung zu § 4 Abs. 5 Satz 1 — lfd. Nr. 26.
31. **Zu § 4a**  
In § 4a sind die Worte „nach Landesrecht“ zu streichen.
- Begründung  
Folge der Änderung des § 32 WoBewG.
32. **Zu § 5**  
*Die Bundesregierung wird gebeten,*  
im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens durch eine Ergänzung des § 5 klarzustellen, welche Kündigungsfälle im einzelnen von § 5 erfaßt sind.
- Begründung  
Es besteht die Gefahr, die in der Vorschrift vorgesehene Nichtanwendbarkeit des § 565a BGB könnte dahin führen, daß die dem Mieterschutz unterliegenden Rechtsverhältnisse geringeren Schutz genießen als die nur dem BGB unterliegenden Mietverträge.
33. **Zu § 6**  
In § 6 ist das Wort „Transportkostenbetrages“ zu ersetzen durch das Wort „Umzugskostenbetrages“.
- Begründung  
Vergleiche Begründung zur Änderung zu § 4 Abs. 5 Satz 1 — lfd. Nr. 26.
34. **Zu § 14 Abs. 2**  
In § 14 ist Absatz 2 im Eingang wie folgt zu fassen:  
„(2) In den Fällen des § 4 Abs. 7 Satz 2 dieses Gesetzes und des § 721 Abs. 4 der Zivilprozeßordnung . . .“
- Begründung  
Die sofortige Beschwerde wird nur in Satz 2 des § 4 Abs. 7 MSchG und in Absatz 4 des § 721 ZPO geregelt.
35. **Zu § 23a**  
Dem § 23a ist folgender Satz anzufügen:  
„§ 565a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist anzuwenden.“
- Begründung  
Klarstellung, daß dem Mieter in diesem Fall das Widerspruchsrecht nach § 565a BGB zusteht.
36. **Zu § 27 Abs. 1**  
In § 27 Abs. 1 ist am Ende die Zahl „10“ durch „10 Abs. 1“ zu ersetzen.
- Begründung  
Im Rahmen des § 27 Abs. 1 kann nur der Absatz 1 des § 10 MSchG zur Anwendung kommen.
37. **Zu § 32 Abs. 4 Buchstabe b**  
*Die Bundesregierung wird gebeten,*  
im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob in die Regelung des § 32 Abs. 4 Buchstabe b nicht auch die Gebäude einzubeziehen sind, deren Errichtung oder Erwerb von der früheren Wehrmacht gefördert worden ist.
38. **Zu § 50 Abs. 2**  
§ 50 Abs. 2 erhält folgende Fassung:  
„(2) Ist nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes die Wohnraumbewirtschaftung in einem Teil des Geltungsbereichs dieses Gesetzes am 30. Juni 1963 nicht aufgehoben, so treten für diesen Teil die in Absatz 1 genannten Vorschriften ein Jahr nach der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung außer Kraft.“

**Begründung**

Die räumliche Beschränkung ergibt sich aus den gleichen Erwägungen, wie sie dem Entwurf der Bundesregierung zugrunde liegen, ist aber dem vom Bundesrat vorgeschlagenen System zu Artikel II angepaßt.

**Zu Artikel V (Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes)****39. Zu Nr. 1****§ 30a Abs. 2**

In § 30a erhält Absatz 2 folgende Fassung:

„(2) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Mehrbelastungen des Vermieters dadurch eingetreten, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, so darf der Mehrbetrag neben der Einzelmiete umgelegt werden, soweit er für die Zeit nach dem . . . (Inkrafttreten des Gesetzes) . . . zu leisten ist und die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.“

**Begründung**

Es besteht kein Bedürfnis für eine Regelung, die es dem Vermieter gestattet, die in § 30a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Kosten, soweit sie sich gegenüber den der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Kostenansätzen erhöht haben oder neu entstanden sind, vom Eintritt der Mehrbelastung an, also rückwirkend, auf die Mieter umzulegen.

**40. Zu Nr. 1****§ 30b Abs. 4**

In § 30b Abs. 4 sind die Worte „die nach Landesrecht zuständige Stelle“ durch die Worte „die von der Landesregierung bestimmte Stelle“ zu ersetzen.

**Begründung**

Es erscheint geboten, die Bestimmung der zuständigen Behörde durch Bundesrecht den Landesregierungen zu übertragen, da sonst in ein-

zelnen Ländern nach Landesverfassungsrecht zur Bestimmung der zuständigen Behörde ein Gesetz erforderlich wäre.

**41. Zu Nr. 1****§ 30c Abs. 1**

Gleiche Änderung wie zu Nr. 1 — § 30b Abs. 4 — lfd. Nr. 40.

**42. Zu Nr. 1****§ 30d (neu)**

Nach § 30c ist ein neuer § 30d einzufügen mit folgendem Wortlaut:

**„§ 30d**

Eine Erhöhung der Mieten nach §§ 30b und 30c ist insoweit unzulässig, als sie die nach § 30a zulässige Miete um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.“

**Begründung**

Die Einführung einer Obergrenze soll verhindern, daß bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz durch die Umstellung auf die Kostenmiete nach der II. BVO unverhältnismäßig starke Mieterhöhungen eintreten. Dies ist insbesondere für solche Gebiete von Bedeutung, in denen zur Erweiterung des Bauvolumens die öffentlichen Mittel in der Vergangenheit knapp bemessen wurden. In solchen Fällen wären sonst Mieterhöhungen zu befürchten, die die Mieten nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz erreichen und teilweise noch überschreiten. Eine solche Angleichung sollte der Zeit nach der endgültigen Freigabe vorbehalten bleiben.

**Zu Artikel Va (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)**

43. Es ist ein **neuer Artikel Va** einzufügen mit folgender Fassung:

**„Artikel Va**

**Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

Das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523) wird wie folgt geändert:

**44. Zu § 18 Abs. 1**

§ 18 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

**„§ 18**

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues. In den

Rechnungsjahren 1960 bis 1963 stellt der Bund hierfür jeweils einen Betrag von mindestens 700 Millionen Deutsche Mark im Bundeshaushalt zur Verfügung; vom Rechnungsjahr 1964 ab stellt der Bund jährlich die dann erforderlichen Mittel bereit."

#### Begründung

Die Wohnungswirtschaft kann erst dann in die soziale Marktwirtschaft übergeführt werden, wenn im wesentlichen eine ausgeglichene Wohnungsversorgung erreicht ist. Das ist aber erst der Fall, wenn der für Anfang 1959 festgestellte rechnungsmäßige Wohnungsfehlbestand von etwa 1,5 Millionen Wohnungen abgebaut ist. Wird auf Grund der bisher gemachten Erfahrungen auch weiterhin unterstellt, daß nur etwa rd.  $\frac{2}{3}$  der jährlichen Wohnungsbauleistungen sich tatsächlich in einer Verminderung des Wohnungsfehlbestandes auswirken, so bedarf es für die Jahre 1959 bis 1963 einer Wohnungsbauleistung von 2,25 Millionen Wohnungen. Da hiervon etwa  $\frac{1}{3}$  im steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbau erstellt wird, müssen von 1959 bis 1963 noch 1,5 Millionen öffentlich geförderte Wohnungen, d. h. jährlich 300 000 WE geschaffen werden. Für ein Bauprogramm von 300 000 Wohnungen im allgemeinen sozialen Wohnungsbau (ohne Sonderbauprogramme) waren im Jahre 1957 2,1 Milliarden Deutsche Mark (Durchschnittssatz: 7000 Deutsche Mark je WE) erforderlich. An diesem Betrag beteiligte sich der Bund mit einem Drittel. Infolge der in den Jahren 1957 bis 1958 eingetretenen Erhöhungen der Grundstücks-, Erschließungs-, Bau- und Bewirtschaftungskosten sind die durchschnittlich je WE erforderlichen öffentlichen Mittel auf rd. 12 000 Deutsche Mark je WE gestiegen. Für ein Wohnungsbauprogramm im allgemeinen sozialen Wohnungsbau von 300 000 WE wären demnach heute 3,6 Milliarden Deutsche Mark erforderlich. Die Bundesbeteiligung hieran würde mindestens  $\frac{1}{3}$ , also 1,2 Milliarden Deutsche Mark betragen müssen.

Auch wenn im Hinblick auf die finanzielle Lage der Länder und auf die günstige Kapitalmarktlage die ausschließliche Kapitalsubvention im allgemeinen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nicht fortgeführt werden kann, so ist es doch andererseits nicht möglich, auf eine Kapitalsubvention völlig zu verzichten. Man kann von der Annahme ausgehen, daß auch zukünftig noch mindestens 7000 Deutsche Mark je WE an nachstelligen öffentlichen Mitteln benötigt werden. Eine weitere Herabsetzung der Kapitalsubvention und damit eine noch höhere Inanspruchnahme des Kapitalmarktes ist — gleichgültig welches der in § 42 Abs. 6 II. WoBauG genannten Finanzierungssysteme gewählt wird — nicht möglich, weil entweder die Belastung bzw. Miete für den Wohnungsinhaber oder aber die Be-

lastung des öffentlichen Haushalts unverträglich hoch werden würde.

Wenn daher auch für die Wohnungsbauprogramme der Jahre 1959 bis 1963 mit dem Einsatz nachstelliger öffentlicher Mittel in Höhe von 7000 Deutsche Mark je WE gerechnet werden muß, beträgt der Bedarf an öffentlichen Mitteln jährlich 2,1 Milliarden Deutsche Mark. Es ist den Ländern nicht zuzumuten, neben den Belastungen, die sich für sie aus der Anwendung eines der in § 42 Abs. 6 II. WoBauG genannten Finanzierungssysteme auf lange Sicht in von Jahr zu Jahr steigendem Ausmaß ergeben, mehr als  $\frac{2}{3}$  des durch die Kapitalsubvention erforderlichen Bedarfs an öffentlichen Mitteln zur Verfügung zu stellen. Die in der bisherigen Fassung des § 18 Abs. 1 vorgesehene Degression der Bundesmittel muß daher nicht nur entfallen, sondern die Bundesmittel müssen für die Jahre 1959 bis 1963 wieder auf den Betrag von 700 Mio Deutsche Mark jährlich erhöht werden. Dies gilt um so mehr, als die Sonderbauprogramme, insbesondere der SBZ-Wohnungsbau, neben den Sondermitteln des Bundes auch noch in erheblichem Umfang den Einsatz allgemeiner Wohnungsbaumittel durch die Länder erfordern, ohne daß durch die Leistungen eine Entlastung bei der Beseitigung der allgemeinen Wohnungsnot eintritt; denn diese Sonderbauprogramme (Sowjetzonenzuwanderer, Aussiedler u. a.) führen ausschließlich zur Befriedigung eines besonderen, in dem Wohnungsbedarf von 1,5-Mio öffentlich geförderten Wohnungen noch nicht berücksichtigten Bedarfs. Ohne die Erhöhung der Bundesmittel auf 700 Mio Deutsche Mark jährlich für die Rechnungsjahre bis 1963 kann das zur Beseitigung der Wohnungsnot erforderliche Jahresbauprogramm von 300 000 öffentlich geförderten Wohnungen nicht durchgeführt werden. Damit entfielen aber eine wesentliche Voraussetzung für die Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft.

In welchem Umfang nach dem Jahre 1963 noch eine öffentliche Wohnungsbauförderung erforderlich ist, läßt sich zur Zeit noch nicht überblicken. Es ist daher in diesem Zeitpunkt auch noch nicht möglich, den im Jahre 1964 und in den folgenden Jahren erforderlichen Bedarf an öffentlichen Wohnungsbaumitteln abzuschätzen. Dementsprechend läßt sich auch über den Umfang der finanziellen Beteiligung des Bundes an der Wohnungsbaufinanzierung vom Rechnungsjahr 1964 ab zur Zeit noch kein konkreter Vorschlag machen.

Dieser Tatsache ist in der Formulierung des Änderungsvorschlages Rechnung getragen worden.

#### 45. Zu § 20 Abs. 1

In § 20 Abs. 1 ist folgender Satz 2 einzufügen:  
„Ihre Verteilung erfolgt nach Maßgabe des § 19.“

**Begründung**

Die aus den Bundesdarlehen gemäß § 20 des II. WoBauG anfallenden Rückflüsse aus Zinsen und Tilgungen wachsen von Jahr zu Jahr ständig an und gewinnen damit für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues eine erhöhte Bedeutung. Es erscheint deshalb notwendig, daß die einzelnen Länder entsprechend dem für die Verteilung der allgemeinen Mittel jeweils ausgearbeiteten und als zweckmäßig erkannten Verteilungsschlüssel bei der Verteilung der Rückflüsse berücksichtigt werden. Bei einer derartigen Regelung wird zugleich auch eine wesentliche Verfahrenserleichterung erreicht werden können, weil die Länder dann besser in der Lage sein werden zu übersehen, mit welchen Mittelzuteilungen sie jeweils rechnen können.

**46. Zu § 25 Abs. 2**

§ 25 Abs. 2 ist zu streichen.

**Begründung**

Die Verbindung mit dem Einkommensteuerrecht erweist sich in der Praxis als zu schwierig, weil von den Bewilligungsstellen und Wohnungsbehörden die Beherrschung der umfangreichen und schwierigen Vorschriften des Einkommensteuerrechts nicht erwartet werden kann. Auch führt die Bezugnahme auf das Einkommensteuerrecht zu unbilligen Ergebnissen. Es ist deshalb erforderlich, die Einkommensgrenze wieder (wie im I. WoBauG) von den Begriffen des Steuerrechts zu lösen.

**47. Zu § 26 Abs. 1 Buchstabe a**

§ 26 Abs. 1 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

„a) Bei gleicher wohnungspolitischer Dringlichkeit hat der Neubau von Familienheimen den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen.“

**Begründung**

Die Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft ist nur in dem Maße möglich, wie die Wohnungsnot beseitigt wird. Die Wohnungsnot ist aber in den verschiedenen Gemeinden eines Landes unterschiedlich groß. Die öffentlichen Wohnungsbaumittel müssen deshalb so eingesetzt werden, daß die Wohnungsnot an Orten, an denen sie noch besteht, vordringlich beseitigt wird. Das ist aber nicht möglich bei einer Verteilung der Wohnungsbaumittel auf Grund automatischer Steuerung durch Art und Umfang der jeweils vorhandenen Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel, wie sie durch die zu starren Vorränge des II. WoBauG, insbesondere des Vorranges für Familienheime, bedingt wird. Eine dem echten Bedarf entsprechende Verteilung der Wohnungsbaumittel läßt sich durch keinerlei Art von Automatismus, sondern nur

auf Grund vorheriger sorgfältiger Planung und Beobachtung des örtlichen Wohnungsbedarfs erreichen. Das in § 1 Abs. 2 II. WoBauG genannte Ziel, mit der Beseitigung der Wohnungsnot zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden, wird bejaht. Der Vorrang des Neubaus von Familienheimen vor dem Neubau anderer Wohnungen bleibt grundsätzlich bestehen. Die vorgeschlagene elastische Fassung des § 26 Abs. 1 Buchstabe a II. WoBauG ermöglicht jedoch im Gegensatz zu der starren Regelung der Förderungsstufen die Förderung von Familienheim-Gruppensiedlungen, die Erstellung von größeren gemischten Siedlungsmaßnahmen und städtebaulichen Planungen (Trabantenstädte, Auflösung von Ballungsräumen durch Gartenstadtsiedlungen), die nach der bestehenden Regelung nur durch Bildung von Sondermaßnahmen nach § 30 Abs. 2 II. WoBauG gefördert werden können, weil es schwer möglich ist, solche Maßnahmen in das starre und komplizierte System der mehrfachen persönlichen Vorränge einzuspannen. Abgesehen davon, daß Förderungsstufen, die nur dann halbwegs störungsfrei funktionieren, wenn sie auf Grund von Weisungen nach § 30 Abs. 2 II. WoBauG ganz oder teilweise außer Kraft gesetzt werden, von vornherein bedenklich sind, kommt noch hinzu, daß die Durchführung von Sondermaßnahmen einen erhöhten Verwaltungsaufwand erfordert.

**48. Zu § 27 Abs. 1**

§ 27 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die zuständigen obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß die Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen in ausreichendem Maße mit Wohnraum zu tragbarer Miete oder Belastung versorgt werden. Als Wohnungsuchende mit geringem Einkommen gelten in der Regel diejenigen, deren Jahreseinkommen

a) bei Alleinstehenden den Betrag von 3600 Deutsche Mark,

b) bei Familien mit zwei Familienmitgliedern den Betrag von 4800 Deutsche Mark, zuzüglich 1200 Deutsche Mark für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen

nicht übersteigt. Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens sind die Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden und der zur Familie rechnenden Angehörigen zusammenzurechnen.“

**Begründung**

Der Kreis der Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen ist durch die Zugrundelegung des Familieneinkommens und einer nur geringfügig über dem Existenzminimum und den Fürsorgesätzen liegenden Einkommenshöhe zu stark eingengt. Dabei handelt es sich um

starre Grenzen ohne die Möglichkeit von Ausnahmen. Dadurch kann eine Familie aus dem Personenkreis des § 27 ausscheiden, weil z. B. ein Kind als Lehrling monatlich 50 DM verdient. Die Grenzen des § 27 waren schon im Jahre 1956 zu niedrig festgelegt. Inzwischen haben sie sich durch die Fortentwicklung des Lohn- und Preisniveaus noch weiter von der Wirklichkeit entfernt.

Die vorgeschlagene Regelung bietet folgende Vorteile:

Durch die Erhöhung der Einkommensgrenze um monatlich 100 DM wird der unter die Regelung fallende Personenkreis in einem dem Sinn und Ziel des Gesetzes entsprechenden Ausmaß bestimmt. Durch den Wegfall der Bindung an das Einkommensteuerrecht, nach dem Änderungsvorschlag unter Nr. 3, werden unbillige Ergebnisse nach der positiven und negativen Seite hin vermieden. Durch die elastischere Gestaltung („in der Regel“) wird eine den praktischen Erfordernissen gerecht werdende Handhabung der Vorschrift ermöglicht.

#### 49. Zu §§ 30 bis 32

Die §§ 30 bis 32 sind zu streichen.

##### Begründung

Ein Verteilungsverfahren nach Art, Rang und Umfang der jeweils vorliegenden Baudarlehn-Anträge würde auf einer falschen Grundlage beruhen, weil es die Zahl der vorhandenen Anträge mit Art und Umfang des Wohnungsbedarfs gleichsetzen würde. Dadurch würde das Förderungsgeschehen weitgehend einer starren, von der Wirklichkeit abweichenden Automatik und dem Zufall überantwortet. Die Unterlagen des § 31 und die darauf aufgebaute Berichterstattung nach § 32 sind nicht dazu geeignet, ein richtiges und vollständiges Bild über Art und Umfang des echten Bedarfs an öffentlichen Baudarlehen zu geben oder zu irgendwelchen Schlüssen über die wohnungspolitische Situation eines Landes herangezogen zu werden. Insbesondere bestehen gegen die Berichterstattung des § 32 die schwersten Bedenken. Ihre Zahlen sind, wie die Erfahrung zeigt, ohne Aussage- und Erkenntniswert. Deshalb muß ihre Verwendung, selbst zu rein statistischen Zwecken, zu falschen Ergebnissen führen und daher abgelehnt werden. Noch weniger können diese Zufallsergebnisse als Berechnungsgrundlagen für Mittelverteilungen des Bundes herangezogen werden.

Alle Maßnahmen, die man auf diese Berichterstattung aufbauen wollte, würden nicht dem objektiven Wohnungsbedarf, sondern nur den subjektiven Zufälligkeiten der vorliegenden Darlehnsanträge Rechnung tragen. Es muß vor allem deshalb damit gerechnet werden, daß die Zahl der Anträge nicht dem objektiven Wohnungsbedarf entspricht, weil die An-

tragsteller ohne weiteres in der Lage sind, die Zahl der Anträge zu lenken.

#### 50. Zu § 42 Abs. 7

§ 42 erhält den folgenden Absatz 7:

„(7) Die Bewilligung öffentlicher Mittel kann mit der Zusage verbunden werden, daß den künftigen Wohnungsinhabern nach § 73 und den dort bezeichneten Vorschriften Miet- oder Lastenbeihilfen gewährt werden. Die Zusage kann auch nach der Bewilligung ausgesprochen werden, wenn besondere Gründe vorliegen, namentlich öffentliche Mittel nach Absatz 6 ganz oder teilweise nicht mehr gewährt werden. Miet- oder Lastenbeihilfen sollen befristet oder widerruflich zugesagt werden. Die Gewährung kann mit Wirkung von einem bestimmten Zeitpunkt an zugesagt werden.“

##### Begründung

Der Vorschlag entspricht im wesentlichen dem bisherigen Artikel VIII § 15 Nr. 1 des Regierungsentwurfs. Die Einfügung an dieser Stelle beruht auf dem Grundgedanken, daß alle Änderungsvorschläge zum ZwWoBauG in einem besonderen Artikel des Gesetzentwurfs und nicht an verschiedenen Stellen des Gesetzentwurfs enthalten sein sollen.

#### 51. Zu § 46 Abs. 1 Buchstabe c

In § 46 Abs. 1 Buchstabe c erhält der Klammervermerk folgenden Wortlaut:

„(§ 42 Abs. 7 in Verbindung mit § 73)“

##### Begründung

Aus systematischen Gründen (vgl. Begründung zur Änderung zu § 42 Abs. 7 — lfd. Nr. 50) wird Artikel VIII § 15 Nr. 2 des Regierungsentwurfs hierher übernommen.

#### 52. Zu § 73 Abs. 1

a) § 73 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist die Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen nach § 42 Abs. 7 zugesagt worden, so ist dem Inhaber einer Wohnung, für die öffentliche Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, eine Miet- oder Lastenbeihilfe in Höhe des Unterschiedes zwischen der Miete oder Belastung und dem Betrag zu gewähren, der nach dem Jahreseinkommen des Wohnungsinhabers und der zu seinem Haushalt rechnenden Angehörigen als tragbar anzusehen ist. Dabei ist nur der Teil der Miete oder Belastung zu berücksichtigen, der auf die benötigte Wohnfläche entfällt. Die Vorschriften der §§ 3, 4, 6 und 7 des Gesetzes über die Gewährung von Mietbeihilfen gelten entsprechend.“

##### Begründung

Siehe Begründung zur Neufassung von § 73 Abs. 2 — lfd. Nr. 53.

**53. Zu § 73 Abs. 2**

§ 73 erhält einen Absatz 2 mit folgendem Wortlaut:

„(2) Eine Miet- oder Lastenbeihilfe wird nicht gewährt, wenn dem Wohnungsinhaber nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden kann, die Miete oder Belastung aufzubringen, oder wenn er wegen schweren eigenen Verschuldens dazu außerstande ist. Eine Miet- oder Lastenbeihilfe wird ferner nicht gewährt, wenn die Fürsorgebehörde ganz oder zum Teil für die Miete oder Belastung aufzukommen hat.“

**Begründung**

Vergleiche Begründung zur Änderung des § 46 Abs. 1 Buchstabe c — lfd. Nr. 51.

**54. Zu § 74 Abs. 2**

§ 74 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Soweit die Aufwendungen für die Miet- und Lastenbeihilfen im Rahmen des Absatzes 1 einem Land entstanden sind, werden sie vom Bund und dem Land zu gleichen Teilen, und zwar für jedes Jahr gesondert getragen. In Höhe des demgemäß auf den Bund entfallenden Anteiles vermindern sich die Zinsforderungen gegen das Land aus den Darlehen, die der Bund dem Land zur Förderung des Wohnungsbaues gewährt hat. Hiervon abweichende Vereinbarungen zwischen dem Bund und dem Land sind zulässig.“

**Begründung**

Vergleiche Begründung zur Änderung des § 46 Abs. 1 Buchstabe c — lfd. Nr. 51.

**55. Zu § 88**

§ 88 ist zu streichen.

**Begründung**

Die Streichung ergibt sich aus der Neufassung des § 119.

**56. Nach § 113**

Nach § 113 ist § 113a mit folgendem Wortlaut einzufügen:

**„§ 113a****Überleitungsvorschriften  
für Miet- und Lastenbeihilfen**

Hat die oberste Landesbehörde bis zum 30. September 1959 angeordnet, daß die Tragbarkeit der sich ergebenden Mieten oder Belastungen durch Gewährung von Miet- oder Lastenbeihilfen zu erzielen ist, so ersetzt diese Anordnung die Zusage der Bewilligungsstelle nach § 42 Abs. 7.“

**Begründung**

Der Änderungsvorschlag entspricht im wesentlichen dem Artikel VIII § 15 Nr. 5 des Regierungsentwurfs. Die Vorschrift ist aus systematischen Gründen hierzu übernommen. Gegenüber dem Text des Regierungsentwurfs sind lediglich die Worte „für bestimmte Bauvorhaben“ gestrichen worden. Die Streichung dient der Vermeidung von Schwierigkeiten in der Praxis.

**57. Zu § 119**

§ 119 erhält folgende Fassung:

**„§ 119**

Das Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung vom 21. Dezember 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 482) wird wie folgt geändert:

§ 7 erhält die folgende Fassung:

**„§ 7****Aufbringung der Mittel**

Die für die Auszahlung der Prämien erforderlichen Beträge werden den Ländern vom Rechnungsjahr 1960 an vom Bund in vollem Betrage gesondert zur Verfügung gestellt.“

**Begründung**

Eine ernsthafte, zusätzliche, jährlich steigende Belastung erwächst den Ländern aus dem Wohnungsbau-Prämiengesetz. Im Jahre 1957 mußten neben den Sondermitteln des Bundes für Wohnungsbauprämien in Höhe von 137 Mio DM noch weitere rd. 100 Mio DM von den Ländern aus den ihnen zugeteilten Wohnungsbaumitteln für Wohnungsbauprämien verwendet werden. Das führt bei einigen Ländern dazu, daß die ihnen zugeteilten Wohnungsbaumittel aus dem Bundeshaushalt restlos allein durch die Wohnungsbauprämien und die zusätzlichen Leistungen zum SBZ-Wohnungsbau aufgezehrt werden. In Zukunft dürfte sich — wie die bisher vorliegenden Ergebnisse des Jahres 1958 beweisen — die Inanspruchnahme der Länder aus dem Wohnungsbauprämiengesetz auf Grund der wachsenden Sparleistungen und der Änderung der Steuergesetze, insbesondere der Steuertarife, noch wesentlich erhöhen. Dabei ist auf Grund der gegenwärtigen Vorschriften nicht einmal gewährleistet, daß die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues entnommenen Prämien auch dem Wohnungsbau zugute kommen.

Wie aus der Begründung zu § 18 Abs. 1 (lfd. Nr. 44) hervorgeht, ist der vorgesehene Betrag von 700 Mio DM jährlich als unerläßlich zur Durchführung des erforderlichen Jahresbauprogramms von 300 000 öffentlich geförderten Wohnungen anzusehen. Dabei ist jedoch Voraussetzung, daß dieser Betrag den Ländern ungeschmälert, d. h. ohne Abzug der Mittel für die Wohnungsbauprämien, zur Verfügung steht.

**Zu Artikel VI** (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)58. **Zu Nr. 1** (§ 537)

Nr. 1 erhält folgende Fassung:

1. § 537 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht.“

- b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Absatz 1 Satz 1 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.“

**Begründung**

Anpassung an § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Klarstellung, daß nicht der Mieter die Erheblichkeit der Beeinträchtigung, sondern der Vermieter ihre Unerheblichkeit darzulegen und zu beweisen hat. Die Neufassung des Absatzes 2 soll klarstellen, daß für den Sonderfall der zugesicherten Eigenschaft auch künftig dem Mieter Rechte im Falle einer nur unerheblichen Minderung der Tauglichkeit zustehen.

59. **Zu Nr. 3** (§§ 541a und 541b)

- a) In § 541a ist das Wort „dahingehend“ zu streichen.

**Begründung**

Sprachliche Verbesserung.

- b) In § 541b ist das Wort „andere“ durch „ähnliche“ zu ersetzen.

**Begründung**

Klarstellung, daß der Mieter lediglich Maßnahmen zu dulden hat, die vorwiegend baulicher Art sind, nicht aber Maßnahmen, die in erster Linie in sein persönliches Leben eingreifen könnten.

60. **Zu Nr. 4** Buchstabe a (§ 543 Abs. 1)

Der neu anzufügende Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, unwirksam.“

**Begründung**

Während die in der Regierungsvorlage vorgesehene Unbeschränkbarkeit des Kündigungsrechtes bei Mietverhältnissen über Wohnraum gebilligt wird, besteht kein Anlaß, durch Nichtanwendbarkeit der §§ 539 bis 541 BGB einem Mieter, der die Mängel gekannt und gleichwohl keine Vorbehalte gemacht hat, ein Recht zur fristlosen Kündigung zu geben.

61. **Zu Nr. 9** (§ 554)

- a) In Absatz 2 und in Absatz 3 Satz 1 werden die Worte „ist unwirksam“ durch die Worte „wird unwirksam“ ersetzt.

**Begründung**

Klarstellung.

- b) In Absatz 3 Satz 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „zwei“ ersetzt.

**Begründung**

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Dreijahresfrist erscheint zu weitgehend.

62. **Zu Nr. 12** (§ 557 Abs. 2)

In § 557 Abs. 2 (neu) wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum kann jedoch der Vermieter wegen der Vorenthaltung des Raums einen weiteren Schaden nur insoweit geltend machen, als die Billigkeit nach den Umständen eine Schadloshaltung erfordert; dies gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis gekündigt hat.“

**Begründung**

Anpassung an den Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs (vgl. § 829 BGB).

63. **Zu Nr. 13** (§ 565)

In § 565 Abs. 2 sind die Sätze 2 und 3 umzustellen. Der bisherige Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Auf eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll, können sich die Vertragsteile nicht berufen.“

**Begründung**

Klarstellung des Gewollten.

**Zu Artikel VII** (Änderung der Zivilprozeßordnung)64. **Zu Nr. 1** (§ 721 Abs. 1)

Absatz 1 erhält am Ende folgende Fassung:

„ . . . auf die das Urteil ergeht. Ist der Antrag bei der Entscheidung übergangen, so gilt § 321; bis zur Entscheidung kann das Gericht auf Antrag die Zwangsvollstreckung wegen des Räumungsanspruchs einstweilen einstellen.“

**Begründung**

Die in § 321 vorgeschriebene mündliche Verhandlung bringt die Gefahr, daß das Urteil vorzeitig zur Vollstreckung kommt. Da andererseits bei der Bedeutung der Streitsache auf eine mündliche Verhandlung nicht verzichtet

werden kann, muß eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ermöglicht werden.

65. **Zu Nr. 1** (§ 721 Abs. 3)

Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Die Jahresfrist rechnet vom Tage der Rechtskraft des Urteils oder, wenn nach einem Urteil auf künftige Räumung an einem späteren Tage zu räumen ist, von diesem Tage ab.“

**Begründung**

Die im Entwurf vorgesehene Räumungsfrist von höchstens 6 Monaten ist als Dauerregelung nach Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung und des Mieterschutzes zu kurz. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß nach Artikel X § 2 nach dem 30. Juni 1963 Vollstreckungsschutz nicht mehr beantragt werden kann. Aus justizpolitischen Gründen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der gerichtlichen Praxis erscheint eine Höchstdauer der Räumungsfrist von einem Jahr angemessen.

66. **Zu Nr. 1** (§ 721 Abs. 4)

In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „erkannt“ durch das Wort „entschieden“ ersetzt.

**Begründung**

Klarstellung, da sich der Ausschluß der sofortigen Beschwerde nicht nur auf Urteile, sondern auch auf Beschlüsse bezieht.

67. **Zu Nr. 2** (§ 794a)

In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „sechs Monate“ durch die Worte „ein Jahr“ ersetzt.

**Begründung**

Vergleiche Begründung zur Änderung zu § 721 Abs. 3 — lfd. Nr. 65.

**Zu Artikel VIII** (Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen)

68. **Zur Bezeichnung des Artikels**

Die Bezeichnung des Artikels VIII erhält folgende Fassung:

„Gesetz über die Gewährung von Mietbeihilfen“

**Begründung**

Folge der Streichung der §§ 11 und 12 des Artikels VIII — lfd. Nr. 82.

69. **Zu „Erster Abschnitt“** (§§ 1 und 2)

a) Die Bezeichnung „Erster Abschnitt“ und die Überschrift „Miet- und Lastenbeihilfen nach der Übergangszeit“ sind zu streichen.

b) Die §§ 1 und 2 sind zu streichen.

**Begründung**

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

70. **Zu den Überschriften der übrigen Abschnitte**

a) Die Bezeichnung „Zweiter Abschnitt — Miet- und Lastenbeihilfen während der Übergangszeit“ ist zu streichen.

b) Ebenfalls sind die weiteren Abschnitte („Dritter Abschnitt — Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz“, „Vierter Abschnitt — Aufbringung der Kosten für die Miet- und Lastenbeihilfen“) zu streichen.

**Begründung**

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

71. **Zu § 3**

Der bisherige § 3 wird nunmehr § 1 des Artikels VIII mit folgender Fassung:

„§ 1

(1) Bis zum Inkrafttreten des im § 11 (neu) vorgesehenen Gesetzes werden Mietbeihilfen nach den Vorschriften dieses Gesetzes gewährt.

(2) Mietbeihilfen sind keine Leistungen der öffentlichen Fürsorge.“

**Begründung**

Folge der Neufassung des Artikels VIII und Folge der Streichung der §§ 11 und 12. Die Ergänzung dient der Klarstellung, da es sich bei den Mietbeihilfen um ein sozialpolitisches Instrument des sozialen Rechtsstaates, nicht aber um Fürsorgeleistungen handelt.

Die Änderung ist notwendig, um einmal zu gewährleisten, daß das in § 2 angekündigte besondere Gesetz zur Regelung der Miet- und Lastenbeihilfen nach der Übergangszeit so rechtzeitig erlassen wird, daß keine Unterbrechung der Beihilfen nach dem Auslaufen der Übergangsregelung am 30. Juni 1963 eintritt.

72. **Zu § 4** (künftig § 2)

**Entschliebung**

Nach der Regierungsvorlage sollen Mietbeihilfen nur Personen gewährt werden, die bei Wirksamwerden der Mieterhöhung bereits Mieter sind. Das führt zu unzumutbaren Härten für diejenigen Personen, die unverschuldet bei Wirksamwerden der Mieterhöhungen noch nicht oder nicht angemessen mit Dauerwohnraum versorgt sind und diesen erst später erhalten.

Zu diesen Personen gehören einmal die erst jetzt in die Bundesrepublik kommenden Zuwanderer aus dem sowjetischen Besatzungsgebiet und die Aussiedler aus den Vertreibungsgebieten, wie auch jene Vertriebenen und Flüchtlinge und Evakuierten, die seit Kriegsende immer noch in Wohnlagern oder sonst unzureichend untergebracht sind. Dazu gehören weiter aber auch andere Personen, die bisher mit Wohnraum noch nicht oder noch nicht ausreichend versorgt sind, wie z. B. junge Familien, Mieter, die bisher zur Untermiete oder in überbelegten Wohnungen wohnten. Gerade unter diesen Personen befinden sich zahlreiche, die unter dem Krieg und den Kriegsfolgen besonders gelitten haben und noch nicht voll in die soziale Ordnung der Bundesrepublik eingegliedert werden konnten.

Die in der Begründung des Artikels VIII des Regierungsentwurfs niedergelegten Grundgedanken, die zur Einführung einer Miet- und Lastenbeihilfe überhaupt geführt haben, rechtfertigen und machen erforderlich, auch den genannten Personen Mietbeihilfen nach denselben subjektiven und objektiven Voraussetzungen zu gewähren wie denjenigen, die bei Wirksamwerden der Mieterhöhungen bereits als Mieter mit Wohnraum versorgt sind.

Dies gilt besonders für die Mieter, die im Zuge des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft ihren derzeitigen Wohnraum aufgeben müssen. Darunter werden sich nach Lage der Dinge in besonders großem Umfang Vertriebene und Flüchtlinge befinden.

### 73. Zu § 4

Der bisherige § 4 des Regierungsentwurfs wird § 2 und erhält folgende Fassung:

#### „§ 2

- (1) Ist die Miete auf Grund
  1. der §§ 1, 2 und 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes,
  2. des § 30a Abs. 1, der §§ 30b, 30c, 32 Abs. 5 oder des § 50 Abs. 3 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes,
  3. des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes,
  4. des § 23 Abs. 2 Nr. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes,
  5. des § 23 Abs. 2 Nr. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in Verbindung mit Artikel IV Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht, oder
  6. des § 2 Abs. 1 des Artikels XII des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht

für ein Mietverhältnis erhöht worden, das vor der Mieterhöhung begründet worden ist, so kann der Mieter bei der von der Landesregierung bestimmten Stelle eine Mietbeihilfe beantragen. Die Mietbeihilfe wird in Höhe des Unterschiedes zwischen der erhöhten Grund- oder Einzelmiete und dem Betrag gewährt, der als tragbar (§ 4) anzusehen ist. Die Sätze 1 und 2 sind auf Untermietverhältnisse entsprechend anzuwenden, wenn die preisgebundene Untermiete gilt und infolge der in Satz 1 genannten Mieterhöhungen erhöht wird.

(2) Bei einer Wohnung, deren Wohnfläche über die nach § 3 benötigte Wohnfläche hinausgeht, ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf die benötigte Wohnfläche entfällt; die Miete ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen.

(3) Die Mietbeihilfe darf den Betrag, um den die Miete nach Absatz 1 erhöht worden ist, nicht übersteigen.“

#### Begründung

In Absatz 1 Nr. 6 sind die Worte „Abs. 1“ eingefügt worden. Dies bedeutet, daß Mietbeihilfen für steuerbegünstigte Wohnungen nicht gezahlt werden sollen, weil die Mieten für die steuerbegünstigten Wohnungen bereits jetzt fast ausschließlich frei vereinbart werden und für diesen Teil des Wohnungsbaues grundsätzlich nur Steuervergünstigungen, aber keine Subventionen gezahlt werden sollen.

### 74. Zu § 5

#### EntschlieBungen

- a) Die Bundesregierung wird gebeten, im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, wie durch Vermeidung des Wortes „höchstens“ dem erhöhten Wohnungsbedarf für Tuberkulose, Blinde, Körperbehinderte usw. Rechnung getragen werden kann.
- b) Der Bundesregierung wird empfohlen, die Vorschrift des § 5 daraufhin zu prüfen, ob die Bemessung des benötigten Wohnraums zweckmäßiger nach Personen und Räumen als nach Quadratmetern Wohnfläche erfolgt.

#### Begründung

Nach § 7 Abs. 3 erhalten Personen, die nur infolge einer Erhöhung der Wohnungsmiete fürsorgerechtlich hilfsbedürftig werden, Mietbeihilfen und insoweit keine Fürsorgeleistungen. Nach § 5 ist der benötigte Wohnraum, für den gemäß § 4 Abs. 2 die Mietbeihilfen zu gewähren sind, nach Quadratmetern zu bemessen. Es werden also insbesondere bei Altbauwohnungen Fälle denkbar, in denen Mieter Mietbeihilfen nur für den im Sinne des Gesetzes benötigten Wohnraum erhalten, obwohl ihr tatsächlicher Wohnraum größer ist. Sofern

sie wegen des den benötigten Wohnraum übersteigenden Anteils der Mieterhöhungen hilfsbedürftig werden, wäre ihnen nach § 7 Abs. 3 insoweit Fürsorgeunterstützung zu gewähren. Das würde bedeuten, daß diese Mieter für den benötigten Wohnraum im Sinne des Gesetzes Mietbeihilfen und für den u. U. darüber hinausgehenden Wohnraum Fürsorgeunterstützung erhalten würden.

75. **Zu § 5** (künftig § 3)

Der bisherige § 5 wird nunmehr § 3 und erhält folgende Fassung:

„§ 3

Die benötigte Wohnfläche ist von der für die Gewährung von Mietbeihilfen zuständigen Stelle im Einzelfalle festzusetzen. Für einen Haushalt mit zwei Personen ist eine Wohnfläche von höchstens 50 Quadratmetern und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person von je weiteren 15 Quadratmetern als benötigt anzuerkennen. Bei Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, sind in der Regel für einen Haushalt mit zwei Personen nur 40 Quadratmeter und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person je weitere 10 Quadratmeter als benötigt anzuerkennen.“

**B e g r ü n d u n g**

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

76. **Zu § 6 Abs. 1** (künftig § 4)

*Entschliebung*

Der Bundesrat hält es für erforderlich, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu überprüfen, ob die in Absatz 1 vorgesehenen Vomhundertsätze tatsächlich tragbar sind.

Außerdem wird als Material für das weitere Gesetzgebungsverfahren folgender Staffe-  
lungsvorschlag vorgelegt:

In Absatz 1 wird die vorgesehene Staffelung wie folgt herabgesetzt:

für die Familien mit Kindern von 8 bis 17 vom Hundert auf 8 bis 13 vom Hundert;

der Vomhundertsatz für eine Familie mit zwei Familienangehörigen von 18 auf 15 vom Hundert;

für den Alleinstehenden von 20 auf 16 vom Hundert.

**B e g r ü n d u n g**

Die vorgesehene Staffelung bezieht sich auf das Bruttoeinkommen. Die Begründung übersieht bei Vergleichen, daß sich seit früheren Erhebungen das Nettoeinkommen durch Erhöhung der Abzüge für Steuern und Sozialleistungen erheblich verringert hat.

Insbesondere bedürfen die Ansätze für Familien einer Überprüfung. Der Familienlastenausgleich ist in der Bundesrepublik erst im Aufbau. Solange der Familienlastenausgleich noch in der Entwicklung ist, ist eine Staffe-  
lung, wie der Entwurf sie vorsieht, nicht vertretbar. Für die niedrigeren Einkommen ist der vorgesehene Mietprozentsatz auch für Alleinstehende nicht tragbar.

Ein Mittelweg wäre, für alle Einkommen, die unter der allgemeinen Bemessungsgrundlage der Rentenversicherungen liegen, die beantragten niedrigeren Prozentsätze und für die oberhalb dieser Grenze liegenden einen etwas höheren Prozentsatz zu nehmen.

77. **Zu § 6 Abs. 2 und 3** (künftig § 4)

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Jahreseinkommen sind die in einem Jahr anfallenden Einkünfte in Geld oder Geldeswert, ohne Rücksicht auf ihre Quelle. Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Näheres über die Berechnung des Jahreseinkommens bestimmen und zur Vermeidung von Härten Ausnahmen von Satz 1 zulassen.“

**B e g r ü n d u n g**

Durch die Änderung wird der Zweck der Ermächtigung entsprechend der Vorschrift des Artikels 80 Abs. 1 Satz 2 GG näher konkretisiert.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Als Familienangehörige gelten die in § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbau-  
gesetzes genannten Personen.“

**B e g r ü n d u n g**

Folge der Neufassung des Artikels VIII; siehe Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

78. **Zu § 7**

Der bisherige § 7 wird nunmehr § 5 mit folgender Fassung:

„§ 5

(1) Eine Mietbeihilfe wird auch in den Fällen, in denen die Miete den nach § 4 als tragbar anzusehenden Betrag übersteigt, nicht gewährt, wenn dem Mieter nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zugemutet werden kann, die Mieterhöhung aufzubringen, oder wenn er wegen schweren eigenen Verschuldens dazu außerstande ist.

(2) Eine Mietbeihilfe wird nicht gewährt, wenn die Aufwendungen für die Miete im Zeitpunkt der Mieterhöhung ganz oder zum Teil aus Fürsorgemitteln getragen werden.

(3) Personen, die nur infolge einer Erhöhung der Wohnungsmiete nach § 2 fürsorgerecht-

lich hilfsbedürftig werden, erhalten Mietbeihilfen nach den Vorschriften dieses Abschnittes und insoweit keine Fürsorgeleistungen.

(4) Wird ein Mietbeihilfeempfänger fürsorgerechtlich hilfsbedürftig, so ist die Miethilfe nach den Vorschriften der §§ 2 bis 12 bis zur Dauer eines halben Jahres in der bisherigen Höhe weiterzugewähren. Die Mietbeihilfe entfällt, wenn die fürsorgerechtliche Hilfsbedürftigkeit länger als ein halbes Jahr dauert."

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

79. **Zu § 8**

Der bisherige § 8 wird nunmehr § 6 und erhält folgende Fassung:

„§ 6

Ändern sich die für die Bewilligung der Mietbeihilfe maßgebenden Verhältnisse, so hat der Empfänger der Mietbeihilfe dies der bewilligenden Stelle unverzüglich mitzuteilen."

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

80. **Zu § 9**

Der bisherige § 9 wird nunmehr § 7 und erhält folgende Fassung:

„§ 7

Die Mietbeihilfe ist zu entziehen, soweit die für ihre Gewährung erforderlichen Voraussetzungen nicht mehr vorliegen. Die Entziehung kann rückwirkend von dem Zeitpunkt an ausgesprochen werden, von dem an die zur Entziehung berechtigenden Voraussetzungen gegeben sind."

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

81. **Zu § 10**

Der bisherige § 10 wird nunmehr § 8 und erhält folgende Fassung:

„§ 8

Bei Anwendung der §§ 1 bis 7 stehen den Mietverhältnissen andere Nutzungsverhältnisse gleich, bei denen eine Erhöhung des Entgelts auf Grund der in § 2 genannten Vorschriften erfolgt ist."

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

82. **Zu §§ 11 und 12**

Die §§ 11 und 12 werden gestrichen.

B e g r ü n d u n g

Mit den Liberalisierungsmaßnahmen für die Wohnungswirtschaft, denen das Gesetz dienen soll, steht die Gewährung von Lastenbeihilfen als eine Maßnahme, die die Festigung des Eigentums bezweckt, in keinem erkennbaren Zusammenhang. Sie bedeutet praktisch die Vorwegnahme einer Vergünstigung für die Eigentümer von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen, die den Inhabern von Mietwohnungen allenfalls erst nach Wegfall der Preisbildung eingeräumt wird. Eine solche ungleiche Behandlung ist jedoch nicht zu vertreten.

83. **Zu § 13**

Der bisherige § 13 wird nunmehr § 9 und erhält folgende Fassung:

„§ 9

(1) Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates das Nähere über die Berechnung von Wohnflächen bestimmen.

(2) Solange eine Rechtsverordnung nach Absatz 1 nicht ergangen ist, gelten für die Berechnung von Wohnflächen für Wohnungen, auf welche die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden sind, die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), für die übrigen Wohnungen die §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 / 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753 / 1957 I S. 1719).

(3) In der Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann bestimmt werden, daß die Zweite Berechnungsverordnung in allen Fällen des Absatzes 2 anzuwenden ist, dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden."

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

84. **Zu §§ 14 und 15**

Die bisherigen §§ 14 und 15 entfallen.

B e g r ü n d u n g

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

85. **Zu § 16**

Der bisherige § 16 wird nunmehr § 10 und erhält folgende Fassung:

## „§ 10

Die für die Mietbeihilfen nach diesem Gesetz erforderlichen Mittel werden vom Bund und dem Land in gleichen Teilen, und zwar für jedes Jahr gesondert, getragen.“

**B e g r ü n d u n g**

Folge der Neufassung des Artikels VIII; vgl. Begründung zur Änderung zu § 11 (neu) — lfd. Nr. 86.

86. **Zu § 11 (neu)**

Dem neuen § 10 wird ein neuer § 11 angefügt mit folgendem Wortlaut:

## „§ 11

Die Gewährung von Mietbeihilfen nach dem 30. Juni 1963 regelt ein besonderes Gesetz.“

**B e g r ü n d u n g** (für die Neufassung des Artikels VIII)

Es erscheint unsystematisch in einem Gesetz, das im wesentlichen Übergangsmaßnahmen bis zur Herbeiführung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes enthält, Bestimmungen für die Zeit nach diesem Zeitpunkt an die Spitze zu stellen. Im Gegensatz zu der Begründung des Regierungsentwurfs enthält § 1 des Regierungsentwurfs auch keine Grundsätze für die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, sondern umschreibt lediglich die Absichten des zukünftigen Gesetzgebers. Abgesehen davon, daß die Formulierungen in § 1 des Regierungsentwurfs zu allgemein gehalten sind, um als Grundlage für ein besonderes Gesetz zu gelten, würden sie den zukünftigen Gesetzgeber auch nicht binden. Es erschien daher zweckmäßig, den § 1 des Regierungsentwurfs zu streichen und den Inhalt des § 2 als Schlußvorschrift in die vorgeschlagene Neufassung zu übernehmen.

Die im Regierungsentwurf in einem Dritten Abschnitt enthaltenen Vorschriften über Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz sind aus Gründen der Systematik in den vorgeschlagenen Artikel Va inhaltlich zu übernehmen.

Die restlichen Vorschriften des Regierungsentwurfs betreffend Miet- und Lastenbeihilfen während der Übergangszeit stellen den Inhalt der vorgeschlagenen Neufassung dar.

Materielle Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf sind lediglich vorgenommen:

a) Allgemein wird nur von der Gewährung von „Mietbeihilfen“ (statt „Miet- und Lastenbeihilfen“) gesprochen (vgl. Streichung der §§ 11 und 12 — lfd. Nr. 82).

b) *In § 2 Abs. 1 Nr. 1* (bisher § 4 Abs. 1 Nr. 1). Hier ist der Wortlaut „der §§ 1 bis 5, des

§ 6 Abs. 2 oder des § 7“ ersetzt worden durch den Wortlaut „der §§ 1, 2 und 7“. Die Änderung ist die Folge der vorgeschlagenen Änderungen zum Zweiten Bundesmietengesetz.

c) *In § 2 Abs. 1 Nr. 6* (bisher § 4 Abs. 1 Nr. 6). Hier ist nach „§ 2“ eingefügt worden „Abs. 1“. Damit soll ausgeschlossen werden, daß auch bei Mieterhöhungen im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz Mietbeihilfen gewährt werden. Der Gewährung von Mietbeihilfen im steuerbegünstigten Wohnungsbau kann nicht zugestimmt werden, weil die Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues sich auf Steuer- und Gebührenvergünstigungen beschränken muß.

d) *In § 10* (bisher § 16 Abs. 1) ist der Satz 2, der vorsah, daß der auf den Bund entfallende Anteil an Miet- und Lastenbeihilfen aus den in § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Mitteln entnommen werden konnte, nicht übernommen worden. Die Rückflüsse müssen ungeschmälert für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stehen (vgl. § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) und auf die Länder schlüsselmäßig aufgeteilt werden. (Vergleiche Begründung zu Artikel Va § 20 Abs. 1.)

Einer Verwendung von Rückflüssen zur Zahlung von Miet- und Lastenbeihilfen für Altbauwohnungen kann nicht zugestimmt werden.

**Zu Artikel IX** (Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen)

87. **Zu § 1 Abs. 1**

In § 1 Abs. 1 wird ein neuer Satz 3 angefügt mit folgendem Wortlaut:

„Vertragliche Verpflichtungen anderer Art bleiben unberührt.“

**B e g r ü n d u n g**

Dient der Klarstellung.

88. **Zu § 1 Abs. 2**

In § 1 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

„(2) Die Verpflichtung nach § 2 entsteht mit dem Zeitpunkt, von dem ab die Wohnung nach § 3a des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes oder auf Grund einer nach § 4 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes erlassenen Rechtsverordnung der Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr unterliegt, frühestens mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Verpflichtung nach § 3 entsteht zu dem Zeitpunkt, an dem die Preisbindungen entfallen, frühestens mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel.“

## Begründung

Die Änderungen ergeben sich aus den vorgeschlagenen Änderungen der Artikel I und II.

## 89. Zu § 2 Abs. 2 Satz 1

In § 2 Abs. 2 erhält Satz 1 folgende Fassung:  
„Die Bescheinigung wird auf Antrag von der von der Landesregierung bestimmten Stelle erteilt.“

## Begründung

Es ist verfassungsrechtlich unzulässig, in Bundesgesetzen die Zuständigkeit kommunaler Stellen festzulegen.

## 90. Zu § 2 Abs. 3 Satz 4

In § 2 Abs. 3 erhält Satz 4 folgende Fassung:  
„Zuständig ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle.“

## Begründung

Siehe Begründung zur Neufassung des § 2 Abs. 2 Satz 1 — lfd. Nr. 89.

## 91. Zu § 3 Abs. 1 Satz 2

In § 3 Abs. 1 Satz 2 sind die Worte „Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle“ zu ersetzen durch die Worte „Die von der Landesregierung bestimmte Stelle“.

## Begründung

Es ist verfassungspolitisch unerwünscht, in Bundesgesetzen die Zuständigkeit von Landesbehörden einer bestimmten Ebene festzulegen.

## 92. Zu § 4 Abs. 2

In § 4 Abs. 2 sind die Worte „von der nach Landesrecht zuständigen Stelle“ zu streichen.

## Begründung

Es erscheint überflüssig, die zuständige Stelle hier nochmals zu benennen, da sie bereits bei der Vorschrift über die Bewilligung der Mittel genannt ist.

## 93. Zu § 5 Abs. 1 Buchstabe a

a) In § 5 Abs. 1 Buchstabe a sind nach den Worten „gewährt werden,“ einzufügen die Worte „ganz oder teilweise“.

## Begründung

Dient der Klarstellung.

b) In § 5 Abs. 1 Buchstabe a sind die Worte „von der nach Landesrecht zuständigen Stelle“ zu streichen.

## Begründung

Vergleiche Begründung zur Änderung zu § 4 Abs. 2 — lfd. Nr. 92.

**Zu Artikel X** (Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit. Überleitungsvorschriften)

## 94. Zu § 1 Abs. 1 Satz 1

In § 1 Abs. 1 Satz 1 sind die Worte „von sechs Monaten eine Frist von einem Jahr“ zu ersetzen durch die Worte „von einem Jahr eine Frist von einem Jahr und sechs Monaten“.

## Begründung

Anpassung an den Änderungsvorschlag zu § 721 Abs. 3 ZPO — lfd. Nr. 65.

## 95. Zu § 1 Abs. 1 Satz 3

In § 1 Abs. 1 erhält Satz 3 folgende Fassung:  
„Ist nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes die Wohnraumbewirtschaftung in einem Teil des Geltungsbereichs dieses Gesetzes am 30. Juni 1963 nicht aufgehoben, so endet die Übergangszeit in diesem Teil ein Jahr nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung.“

## Begründung

Ergibt sich aus der Änderung des Artikels II § 3a und des Artikels III § 50.

## 96. Zu § 3 (neu)

§ 3 ist wie folgt zu fassen:

## „§ 3

(1) Geht in den Fällen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dem Gerichtsvollzieher eine Erklärung der für die Unterbringung von Obdachlosen zuständigen Behörde zu, daß sie auf ihre Kosten die Räume oder einen Teil von ihnen für die vorläufige Unterbringung des Schuldners in Anspruch nehme, so darf er die Räumung insoweit nicht durchführen. Der Gerichtsvollzieher hat die Erklärung der Obdachlosenbehörde dem Gläubiger zuzustellen. Bei der Zustellung hat er den Gläubiger über sein Antragsrecht nach Absatz 2 und über die nach Absatz 3 eintretenden Rechtsfolgen zu belehren.

(2) Das Vollstreckungsgericht hat auf Antrag des Gläubigers die Durchführung der Räumung durch Beschluß anzuordnen, wenn ihre Unterlassung für den Gläubiger eine unzumutbare Härte darstellen würde. Vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören. Gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts ist die sofortige Beschwerde zulässig.

(3) Wird ein Antrag nach Absatz 2 nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zustellung der Erklärung der Obdachlosenbehörde gestellt oder wird der Antrag rechtskräftig zurückgewiesen, so gilt die auf Räumung gerichtete Zwangsvollstreckung mit Ablauf der Zwei-Wochen-Frist oder mit Rechtskraft des Zurückweisungsbeschlusses, frühestens aber mit dem Ablauf einer gewährten Räumungsfrist oder eines gewährten Vollstreckungsschutzes, als erfolgt.

**Begründung**

Dem Gläubiger soll die Möglichkeit gegeben werden, das Gericht anzurufen. Die derzeitige Regelung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, die der Entwurf übernimmt, ist in diesem Punkte unvollkommen und hat in der gerichtlichen Praxis zu Unzuträglichkeiten geführt. Einzelne Amtsgerichte suchen — ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage — in der Weise zu helfen, daß sie dem Gläubiger die Erklärung der Obdachlosenbehörde zunächst formfrei übersenden mit der Ankündigung, daß bei Ausbleiben eines Antrags nach bestimmter Frist die förmliche Zustellung der Erklärung der Obdachlosenbehörde erfolgen werde; eine solche Verfahrensweise, auf die im übrigen der Gläubiger keinen Rechtsanspruch hat, wirkt formalistisch und ist dem Ansehen der Gerichte abträglich.

**97. Zu § 4**

In § 4 erhält der Anfang folgende Fassung:

**„§ 4**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die in § 1 Abs. 1 bestimmte Frist allgemein, für einzelne Teile . . . .“

**Begründung**

Folge der Änderungsvorschläge zu § 1 Abs. 1 — lfd. Nr. 94, 95.

**Zu Artikel XI (Änderung sonstiger Gesetze)**

98. *Die Bundesregierung wird gebeten,* die unter Nr. 2 bis 5 genannten Gesetze im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens mit Datum und Fundstellen anzuführen.

**99. Zu Nr. 1 Buchstabe a****§ 3 Abs. 1**

In § 3 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes sind vor den Worten „vereinbarte Miete“ einzufügen die Worte „seit dem 1. Januar 1955“.

**Begründung**

Die Einfügung des Datums 1. Januar 1955 ist notwendig, um der bisherigen Rechtslage nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes Rechnung zu tragen.

**100. Zu Nr. 1 Buchstabe l****§ 29a****Entschließung**

„Der Bundesrat begrüßt, daß in § 29a des Regierungsentwurfs das Problem der verlorenen Baukostenzuschüsse, Abstandszahlungen und Mietvorauszahlungen behandelt wird. Er ist jedoch der Auffassung, daß eine echte sozialpolitisch befriedigende Lösung dieses Problems

in dem Vorschlag des Regierungsentwurfs noch nicht gesehen werden kann. Er hält deshalb eine Neufassung für erforderlich, die folgenden Anliegen Rechnung tragen müßte:

1. Verbot von „Abstandszahlungen“ und sonstigen einmaligen Leistungen, denen eine Leistung des Vermieters nicht gegenübersteht.
2. Eine Abstimmung des § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes mit dem § 29a, soweit Baukostenzuschüsse erfaßt werden.
3. Verbot von Mietvorauszahlungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.
4. Beschränkung von Mietvorauszahlungen bei Vermietung anderer preisgebundener Wohnungen in größerem Umfang, als in § 29a vorgesehen, für bestimmte Wohnungsarten und für bestimmte Zwecke von Mietvorauszahlungen.

Der Umfang und die Schwierigkeit der Materie machten es dem Bundesrat aber unmöglich, bei der Behandlung des Gesetzentwurfs im ersten Durchgang formulierte Gegenvorschläge zu machen. Er bittet, seinen Anliegen im weiteren Gesetzgebungsverfahren Rechnung zu tragen.“

**101. Zu Nr. 1 Buchstabe n****§ 46**

§ 46 erhält folgende Fassung:

**„§ 46**

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 30. Juni 1963 außer Kraft.

(2) Ist nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes die Wohnraumbewirtschaftung in einem Teil des Geltungsbereiches dieses Gesetzes am 30. Juni 1963 nicht aufgehoben, so tritt dieses Gesetz in diesem Teil erst ein Jahr nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung außer Kraft.“

**Begründung**

zu Absatz 1

Vergleiche Begründung zu Artikel VIII § 2 (neu) — lfd. Nr. 72.

zu Absatz 2

Die Aufrechterhaltung der Preisbindung erscheint auch nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung aus sozialpolitischen und arbeitsmarktpolitischen Gründen erforderlich und ausreichend.

**Zu Artikel XII (Schlußvorschriften)****102. Zu § 1 Nr. 11**

In § 1 Nr. 11 sind vor „§ 29“ einzufügen die Worte „§ 5 Abs. 2 bis 4 und“.

**Begründung**

Die Anwendung des § 5 Abs. 2 bis 4 der Neubaumietenverordnung hat in der Praxis zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt. Obwohl die in dieser Vorschrift getroffene Regelung bisher eine größere praktische Bedeutung noch nicht erlangt hat, läßt sich schon heute feststellen, daß sie bei hohen Finanzierungsbeiträgen einzelner Mieter zu erheblichen Mieterhöhungen für die übrigen, meist finanzschwachen Mieter führen muß, während die Höhe der Mieten bei niedrigen Finanzierungsbeiträgen kaum berührt wird. Die Regelung des § 5 Abs. 2 bis 4 der Neubaumietenverordnung kann demnach in Einzelfällen zu Belastungen finanzschwacher Mieter führen, die mit den Zielen des sozialen Wohnungsbaues nicht vereinbar sind. Für die Mehrzahl der Fälle hat diese Regelung hingegen keine praktische Bedeutung.

Hinzu kommt, daß sich bei der Berechnung der Mieten nahezu unüberwindliche Schwierigkeiten ergeben. So ist z. B. unklar, wie verfahren werden soll

bei Wechsel von Mietern,

bei Eigentümerwohnungen in Familienheimen und in Mehrfamilienhäusern,

bei Berechnung von Wassergeld oder anderen Umlagen

Die angeführten Gründe lassen es gerechtfertigt erscheinen, den § 5 Abs. 2 bis 4 der Neubaumietenverordnung zum frühestmöglichen Zeitpunkt aufzuheben.

**103. Zu § 3**

Dem § 3 ist folgender Satz anzufügen:

„Artikel IX § 3 Abs. 1 ist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes sinngemäß anzuwenden.“

**Begründung**

Für die im § 3 behandelten Wohnungen, nämlich die im steuerbegünstigten Wohnungsbau geförderten Wohnungen für Angehörige des öffentlichen Dienstes, fehlt eine dem § 3 Abs. 1 von Artikel IX für öffentlich geförderte Wohnungen entsprechende Bestimmung, wonach der Schuldner an eine Verpflichtung, die Wohnung zu einer geringeren als der Kostenmiete zu überlassen, nicht gebunden gehalten werden kann. Die Ergänzung erscheint für die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit auch dieser unter besonderen Tatbeständen geförderten Wohnungen außerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaues erforderlich.

**104. Zu § 4**

a) Die bisherige Fassung des § 4 wird nunmehr Absatz 1.

Es ist ein *neuer Absatz 2* anzufügen mit folgendem Wortlaut:

„(2) Ist nach den Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes die Wohn-

raumbewirtschaftung in einem Teil des Geltungsbereichs dieses Gesetzes am 30. Juni 1963 nicht aufgehoben, so gilt für diesen Teil Absatz 1 erst ein Jahr nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung.“

**Begründung**

Vergleiche Begründung zu Artikel I § 2 — lfd. Nr. 2.

Die Aufrechterhaltung der Preisbindung erscheint auch nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung aus sozialpolitischen und arbeitsmarktpolitischen Gründen erforderlich und ausreichend.

**105. Zu § 5**

In § 5 erhalten die Absätze 1 und 2 folgende Fassung:

„(1) Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Wohnungsbau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die auf dem Gebiet des Mietpreisrechts ergangenen Rechtsverordnungen, die für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um sie zu vereinfachen; hierbei darf der allgemeine Preisstand für Mieten nicht wesentlich geändert werden.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die auf dem Gebiet des Mietpreisrechts ergangenen Rechtsverordnungen, die für den nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um sie zu vereinfachen; hierbei darf der allgemeine Preisstand für Mieten nicht wesentlich geändert werden.“

**Begründung**

Die Neufassung der beiden Absätze soll klarstellen, daß die Ermächtigung nur zur Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Rechtsverordnungen, nicht aber von Gesetzen und Verwaltungsvorschriften berechtigt.

**106. Zu § 9****Entschliebung**

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte nach Möglichkeit die Einführung dieses Gesetzes im Lande Berlin mit geregelt werden, und zwar in dem Umfang und erforderlichenfalls mit den Abänderungen, die sich aus den besonderen wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen und dem teilweise abweichenden Recht Berlins ergeben.

**107. Zu § 10****Entschliebung**

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte zu gegebener Zeit die erforderliche Anpassung an die Verhältnisse des Saarlandes erfolgen.

## Stellungnahme der Bundesregierung zu den Entschliefungen und Änderungsvorschlägen des Bundesrates

Die in den Entschliefungen und Anregungen unter lfd. Nr. 1, 32, 37, 74, 76, 98, 106 und 107 zum Ausdruck gebrachten Wünsche des Bundesrates wird die Bundesregierung im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens prüfen.

Den Änderungsvorschlägen des Bundesrates wird mit Ausnahme folgender Punkte zugestimmt:

### Zu Artikel I

#### 1. Zu lfd. Nr. 2 bis 4 (§§ 2 bis 5)

Dem Vorschlag kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

- a) Mit der stufenweisen Mietanpassung geht es bei der Zielsetzung der Bundesregierung nicht in erster Linie und ausschließlich um die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes, sondern zugleich um die schrittweise Heranführung des Niveaus der Altbauwohnungen an das mutmaßliche künftige Niveau der Mieten nach Beseitigung der Preisbindungen. Es soll und muß den Gebäudeeigentümern ermöglicht werden, aus eigener Initiative und in eigener Verantwortung mit den verbesserten Mieteinnahmen und aus sonstigen Quellen (Kreditaufnahme u. ä.) die Qualität der Altbauwohnungen so zu heben, daß sie der Nachfrage der Bevölkerung genügen und zu einem angemessenen Mietzins weiter vermietet werden können.
- b) Das Stufenprogramm der Bundesregierung berücksichtigt die unterschiedliche „Marktreife“ der einzelnen Wohnungsgruppen (große und teure Wohnungen zuerst, dann mittlere Wohnungen, zuletzt kleine und billige Wohnungen).
- c) Das Stufenprogramm der Bundesregierung nimmt bewußt auch Rücksicht auf die sozialen Tatbestände, da Personen mit geringem Einkommen erfahrungsgemäß in erster Linie in kleinen und billigen Wohnungen wohnen; deshalb sollten diese Wohnungen bis 1962 von der Stufenmieterhöhung verschont bleiben.
- d) Die vom Bundesrat vorgeschlagene schematische, pauschale Mieterhöhung von insgesamt 25 v. H. berücksichtigt nicht den unterschiedlichen Wohnwert der Altbauwohnungen und konserviert zugleich die bisherige Mietverzerrung. Nach dem Vorschlag der Bundesregierung würde dagegen je nach der Ausstattung der Wohnungen eine unter-

schiedliche Mieterhöhung zwischen 15 und 38 v. H. in Frage kommen.

- e) Der Bundesratsvorschlag würde eine Verzögerung in der Stufenanhebung für die Wohnungen der 1. und 2. Stufe bedeuten; die notwendige Ertragsverbesserung und die Möglichkeit zur Modernisierung sollten aber bei den Wohnungen der 1. und 2. Stufe nicht hinausgeschoben werden.

#### 2. Zu lfd. Nr. 5 (§ 6)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Durch § 6 soll ein besonderer Anreiz zur Modernisierung des Althausbesitzes gegeben werden. Die Vorschrift des § 12 AMVO reicht hierzu nicht aus, zumal damit keine Freigabe von der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindung verbunden ist. Ferner werden die Modernisierungsarbeiten durch die nach § 12 AMVO erforderliche Genehmigung der Preisbehörde im Einzelfall wesentlich erschwert, zumindest verzögert.

Die vom Bundesrat befürchtete Störung des Hausfriedens kann nicht eintreten, da die Mietverhältnisse — zumindest bis zum 30. Juni 1963 — unter Mieterschutz bleiben und es daher dem Vermieter nicht möglich ist, ohne weiteres einen Mieterwechsel durchzusetzen. Eine Verkleinerung der Wohnfläche dürfte durch die Vorteile des Einbaues eines Bades weitgehend aufgewogen werden.

#### 3. Zu lfd. Nr. 7 (§ 10)

Dem Vorschlag zur Klarstellung wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Vorschrift lauten muß:

„§ 10

Eine nach § 3 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt geltende Miete darf um die Mietzuschläge nach den §§ 1 bis 5 nur insoweit erhöht werden, als dadurch die Grundmiete im Sinne des § 1 zuzüglich der Zuschläge nach den §§ 1 bis 5 nicht überschritten wird.“

#### 4. Zu lfd. Nr. 8 und 9 (§§ 14 und 15)

Den Vorschlägen auf Streichung des § 14 und Neufassung des § 15 kann bei Beibehaltung der §§ 2 bis 5 nicht zugestimmt werden.

## 5. Zu lfd. Nr. 10 (§ 18)

Dem Vorschlag des Bundesrates kann nicht zugestimmt werden.

Wegen der Beibehaltung des Systems des Abbaus der Wohnungszwangswirtschaft nach dem Regierungsentwurf muß auch dessen Fassung aufrechterhalten bleiben. Außerdem sieht der Vorschlag des Bundesrates auch keinen festen Endtermin für die Aufhebung der Preisbindung vor.

## Zu Artikel II

## 6. Zu lfd. Nr. 11 (Einleitung)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Einleitung lauten sollte:

„Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97), zuletzt geändert durch § 114 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), wird wie folgt geändert:“

## 7. Zu lfd. Nr. 12 bis 18 (§§ 3a bis 3g)

Um den Besorgnissen des Bundesrates, die auch in der Begründung zu lfd. Nr. 44 seiner Vorschläge zum Ausdruck kommen, Rechnung zu tragen, erscheint es zweckmäßig, vorzusehen, daß die Termine über die Freigabe von Wohnraum aus der Wohnraumbewirtschaftung durch Rechtsverordnung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates auch dann bis zu drei Jahren verlängert werden können, wenn der als Voraussetzung für den Gesetzentwurf gesetzte jährliche Wohnungszugang von einer halben Million Wohnungen bis zum Jahre 1962/63 wider Erwarten nicht erreicht werden sollte. Dem wäre dadurch zu entsprechen, daß an § 3f der Regierungsvorlage noch der Satzteil angefügt wird:

„... oder wenn die in § 1 Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorgesehene Wohnungsbauleistung voraussichtlich nicht erreicht werden kann.“

Im übrigen kann den Vorschlägen des Bundesrates aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

a) Der Verzicht auf einen allgemeinen Endtermin der Wohnraumbewirtschaftung ist nicht vertretbar. Der Zeitpunkt der Beseitigung des Wohnungsdefizits ist durchaus absehbar; die Festlegung eines Endtermins ist daher gerechtfertigt. Der Verzicht auf einen Endtermin würde wahrscheinlich dazu führen, daß vielenorts die Bewirtschaftung noch für eine größere Zahl von Jahren beibehalten würde, obwohl dies nicht mehr erforderlich erscheint. Der unerwünschte Sog einzelner Großstädte würde durch die auf unbestimmte Zeit aufrechterhaltene Wohnraumbewirt-

schaftung begünstigt werden. Nach Auffassung der Bundesregierung würde die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Städten zurückgehen, wenn die Beschaffung einer Wohnung wieder der eigenen Initiative des Wohnungssuchenden überlassen wird.

- b) Die Anwendung des reinen Regionalprinzips, wie es der Bundesrat fordert, würde u. a. zur Folge haben, daß die großen und teureren Altbauwohnungen in Orten, die z. Z. schon einen ausgeglichenen Markt haben oder vorzeitig erreichen, unnötig weiter in der Wohnraumbewirtschaftung blieben.
- c) Die im Regierungsentwurf und dem obigen Ergänzungsvorschlag vorgesehenen Verlängerungsmöglichkeiten für die Wohnraumbewirtschaftung scheinen ausreichend, um bei entsprechender Initiative der Städte und Länder auch in den Gebieten mit noch überdurchschnittlicher Unterversorgung mit Wohnraum bis dahin eine ausgeglichene Versorgung zu schaffen, so daß die Wohnraumbewirtschaftung auch dort endgültig entfallen kann. Es wäre zudem verfehlt, in die Berechnung des Wohnungsdefizits neue Aufgaben, die der Beseitigung der Wohnungsnot zeitlich nachfolgen müssen (wie z. B. die Altstadtsanierung) einzubeziehen; das würde aber beim Vorschlag des Bundesrates möglich sein.
- d) Die vom Bundesrat vorgeschlagene Unterscheidung nach einzelnen Gemeinden erscheint unzweckmäßig. Die Bundesrepublik hat über 24 000 Gemeinden. Eine Defizitberechnung für jedes Dorf und jeden Marktflecken würde zu einer untragbaren örtlichen Rechtsaufsplitterung führen, insbesondere, da das System des Bundesrates auch für das Auslaufen des Mieterschutzes und der Preisbindung gelten soll. Darüber hinaus erscheint das vom Bundesrat vorgeschlagene System nicht zweckmäßig, weil bei einer Aufteilung nach Gemeinden der Ungenauigkeitsfaktor zu groß wäre, während bei einem auf die Kreise abgestellten System Ungenauigkeiten (Zufälligkeiten bei der begrifflichen Abgrenzung der selbständigen Wohnungen und der einzelnen Haushalte, insbesondere in den kleinen Gemeinden durch den Haushaltsvorstand) sich weitgehend gegenseitig aufheben würden.
- e) Außerdem ist grundsätzlich zu berücksichtigen, daß nach § 3e der Regierungsvorlage das errechnete Defizit nur ein Ausgangspunkt für eine evtl. Verlängerung der Wohnraumbewirtschaftung ist. Nach der Regierungsvorlage sollen zugleich jeweils die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse in den Kreisen mitberücksichtigt werden. Dies ist notwendig, weil sich in den Kreisen auch Wohnlager befinden, deren Insassen aber nicht schematisch diesen Kreisen hinzugerechnet werden können. Ferner wird es notwendig sein, bei der Hinausschiebung der Ter-

mine auch die Ergebnisse der amtlichen Interviewerhebung mit heranzuziehen, die gerade deshalb durchgeführt worden ist, weil die Totalerhebung (durch Fragebogen) viele Tatbestände des tatsächlichen ungedeckten Wohnungsbedarfs nicht oder nicht hinreichend zuverlässig ermitteln konnte.

- f) Dem Vorschlag des Bundesrates, das Ausmaß des Wohnungsfehlbestandes für die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung von 3 auf 0 v. H. herabzusetzen, kann die Bundesregierung nicht folgen, weil die Aufrechterhaltung der Wohnungsämter verhältnismäßig den Aufwand nicht mehr lohnt, wenn weniger als 3 v. H. der Haushalte nicht versorgt sind; außerdem kann bei diesem geringen Fehlbestand auch erwartet werden, daß er durch Umschichtung beseitigt wird.
- g) Zur Förderung von Modernisierungsarbeiten ist die Aufrechterhaltung von § 3g erwünscht.

**8. Zu lfd. Nr. 19 (§ 4)**

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden, da bei Beibehaltung des Systems der Bundesregierung der Buchstabe b im § 4 WBewG erhalten bleiben muß.

**9. Zu lfd. Nr. 20 Buchstabe b (§ 14)**

Dem Vorschlag, in § 14 Abs. 1 WBewG dem letzten Satz eine andere Fassung zu geben, kann nicht zugestimmt werden, weil der Vorschlag der Bundesregierung den Ländern die Möglichkeit eröffnen soll, sie aber nicht dazu zwingt, einheitliche Wohnungsbauprogramme durchzuführen und trotzdem die Unterbringung der bezeichneten Personen in ausreichender Form sicherzustellen.

**10. Zu lfd. Nr. 21 und 22**

Den Vorschlägen zu § 21 Abs. 2 und § 22 Abs. 3 kann nicht zugestimmt werden, da es nicht notwendig erscheint, das Zweckentfremdungsverbot und das Verbot baulicher Veränderungen für unbegrenzte Zeiten bestehen zu lassen.

**11. Zu lfd. Nr. 26, 29 und 30 (§ 4 Abs. 5 Sätze 1 und 4 sowie § 4 Abs. 6 und 7)**

Den Vorschlägen kann nicht zugestimmt werden.

Während der Übergangszeit ist es nicht mehr vertretbar, den Vermieter, der ein überwiegendes Interesse an der Erlangung des Wohnraums hat, zu weiteren Leistungen als zum Ersatz der Transportkosten zu verpflichten.

**12. Zu lfd. Nr. 33 (§ 6)**

Dem Vorschlag kann aus den unter lfd. Nr. 11 dargelegten Gründen nicht zugestimmt werden.

**13. Zu lfd. Nr. 38 (§ 50 Abs. 2)**

Dem Vorschlag des Bundesrates kann nicht zugestimmt werden, da das System des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft nach der Regierungsvorlage die Beibehaltung der Fassung des Regierungsentwurfs erfordert.

**Zu Artikel V**

**14. Zu lfd. Nr. 39 (§ 30a Abs. 2)**

Der Vorschlag, dem die Bundesregierung zustimmt, erfordert eine entsprechende Ergänzung des § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes.

**15. Zu lfd. Nr. 42 (§ 30d [neu])**

Dem Vorschlag des Bundesrates für die Einführung einer Obergrenze der Mieterhöhungen bei der Inkraftsetzung der Kostenmiete für die Übergangszeit wird zugestimmt. Jedoch wird eine Beschränkung der Mieterhöhung auf 20 v. H. der nach § 30a zulässigen Miete im Interesse der Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit als bedenklich angesehen. Eine Beschränkung sollte mindestens 25 v. H. betragen. Der Satz von 25 v. H. würde im übrigen auch der durchschnittlichen Erhöhung für die Altbauwohnungen entsprechen.

**Zu Artikel Va (neu)**

**16. Zu lfd. Nr. 43 bis 57**

Dem Vorschlag, einen neuen Artikel Va einzufügen, kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

Die Vorschläge des Bundesrates werden z. Z. in einer Kommission, die paritätisch von Bund und Ländern besetzt ist, eingehend überprüft. Mit der Einsetzung dieser Kommission haben sich die Länder auch einverstanden erklärt.

Da die Erörterungen noch nicht abgeschlossen sind, sieht sich die Bundesregierung nicht in der Lage, zu den einzelnen Vorschlägen des Bundesrates Stellung zu nehmen.

**Zu Artikel VIII**

**17. Zu lfd. Nr. 68 bis 70, 86 (Bezeichnung des in diesem Artikel behandelten Gesetzes, Abschnittseinteilung, Abschnittsüberschriften, neue Paragraphenzählung, sowie §§ 1 und 2)**

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß es notwendig ist, in diesem Gesetz auch die Grundsätze für die künftige Regelung niederzulegen und damit die Rechtsentwicklung auf diesem wichtigen Gebiet zu kennzeichnen. Gerade für die Zeit nach endgültiger Aufhebung der Miet-

preisbindungen scheint es der Bundesregierung erforderlich, durch Miet- und Lastenbeihilfen soziale Härten, die im späteren Marktgeschehen eintreten könnten, auszuschließen. Bei der Bedeutung der endgültigen Regelung ist die Bundesregierung der Auffassung, daß diese Grundsätze an den Anfang des Artikels gesetzt werden müssen.

18. **Zu lfd. Nr. 71** (§ 3 Abs. 1)

Dem Vorschlag kann aus den unter lfd. Nr. 22 dargelegten Gründen nicht zugestimmt werden.

Im übrigen kann die Gewährung von Beihilfen der Übergangsregelung, da die Mietbeihilfen an die preisrechtlich zugelassene Mieterhöhung anknüpfen, nur für die Zeitdauer der Preisbindung erfolgen.

19. **Zu lfd. Nr. 71** (§ 3 Abs. 2 [neu])

Dem Vorschlag, einen neuen Absatz 2 einzufügen, wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der neue Absatz 2 wie folgt lauten muß:

„(2) Miet- und Lastenbeihilfen sind keine Leistungen der öffentlichen Fürsorge.“

20. **Zu lfd. Nr. 72** (Entschliebung zu § 4)

Der in der Entschliebung zum Ausdruck gekommenen Auffassung kann nicht zugestimmt werden.

Die Gewährung von Mietbeihilfen in der Übergangszeit dient der Beseitigung von Härten, die für den Mieter durch die gesetzliche Mieterhöhung entstehen könnten. Sie muß sich daher auf Mietverhältnisse beschränken, die z. Z. der Mieterhöhung bereits bestehen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ausdehnung der Beihilfengewährung muß dem in den §§ 1 und 2 angekündigten endgültigen Gesetz vorbehalten bleiben.

21. **Zu lfd. Nr. 73** (§ 4)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Da die Erhöhung der Mieten für Altbauwohnungen in Stufen nach den §§ 2 bis 5 sowie die Erhöhungsmöglichkeit nach § 6 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes bestehenbleiben sollen, muß die Fassung des Regierungsentwurfs beibehalten werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist es ferner erforderlich, daß in allen Fällen, in denen preisgebundene Mieten auf Grund dieses Gesetzes erhöht werden, Mietbeihilfen gewährt werden; dies muß auch für steuerbegünstigte Wohnungen gelten, für die auf Grund der Berufung des Mieters die Kostenmiete die preisrechtlich zulässige Miete ist.

Dagegen wird dem Vorschlag des Bundesrates zugestimmt, in § 4 Abs. 1 die Worte „bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle“ durch die

Worte „bei der von der Landesregierung bestimmten Stelle“ zu ersetzen.

22. **Zu lfd. Nr. 82** (§§ 11 und 12)

Den Vorschlägen kann nicht zugestimmt werden.

Die Erhaltung des Eigentums ist aus staatspolitischen Gründen ein besonders wichtiges Anliegen der Bundesregierung. Deshalb muß die gleiche Sicherung eines Mindestmaßes an Wohnraum wie für Mietwohnungen auch für die Eigentümerwohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen sowie bei den eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei Wohnungen in der Form des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gelten. Die Bundesregierung kann deshalb nicht darauf verzichten, daß Lastenbeihilfen in diesem Gesetz geregelt werden, zumal von dem federführenden Bundesratsausschuß die sachliche Notwendigkeit der Lastenbeihilfen nicht in Zweifel gezogen worden ist.

23. **Zu lfd. Nr. 84** (§§ 14 und 15)

Mit Rücksicht darauf, daß die Bundesregierung dem Vorschlag des Bundesrates auf Einfügung eines neuen Artikels Va in das Gesetz nicht zustimmen kann, ist es erforderlich, die §§ 14 und 15 in dem Artikel VIII zu belassen.

Dem Vorschlag des Bundesrates zu § 73 des II. WoBauG (Artikel Va) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der § 14 Abs. 2 die Fassung des § 73 Abs. 2 nach dem Vorschlag des Bundesrates unter lfd. Nr. 53 erhält.

24. **Zu lfd. Nr. 85** (§ 16)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Es muß zumindest die Möglichkeit eröffnet werden, daß die Mittel für Miet- und Lastenbeihilfen nach dem Zweiten Abschnitt des Gesetzes auch den Rückflußmitteln des § 20 II. WoBauG entnommen werden.

### Zu Artikel IX

25. **Zu lfd. Nr. 88** (§ 1 Abs. 2)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Da das System des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft nach dem Vorschlag der Bundesregierung aufrechterhalten bleiben soll, muß die Fassung des Regierungsentwurfs beibehalten werden.

### Zu Artikel X

26. **Zu lfd. Nr. 94 und 95** (§ 1 Abs. 1)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Nach § 721 ZPO sollen gemäß dem Vorschlag des Bundesrates, dem die Bundesregierung zu-

stimmt, Räumungsfristen bis zu einem Jahr möglich sein. Diese Räumungsfristen reichen für die Übergangszeit aus, zumal während dieser Zeit noch ein besonderer Vollstreckungsschutz möglich ist (vgl. § 2 Artikel X). Demgemäß wären Absatz 1 und der letzte Halbsatz des Absatzes 2 in der Regierungsvorlage zu streichen und § 2 Abs. 1 letzter Halbsatz sowie § 4 entsprechend anzupassen.

#### Zu Artikel XI

27. **Zu lfd. Nr. 100** (Nr. 1 Buchstabe l — § 29a I. BMG)

Die in der EntschlieÙung zum Ausdruck gebrachte Anregung des Bundesrates ist unzureichend und stößt zum Teil auch auf sachliche Bedenken. Sie wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden.

28. **Zu lfd. Nr. 101** (Nr. 1 Buchstabe n — § 46 I. BMG)

Dem Vorschlag kann nicht zugestimmt werden. Wegen der Beibehaltung des Systems des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft nach dem Vorschlag der Bundesregierung muß auch die Fassung des Entwurfs beibehalten werden.

#### Zu Artikel XII

29. **Zu lfd. Nr. 103** (§ 3)

Der Vorschlag, dem die Bundesregierung zustimmt, erfordert noch die entsprechende Ergänzung weiterer Vorschriften, insbesondere des § 22 I. BMG.

30. **Zu lfd. Nr. 104** (§ 4)

Dem Vorschlag kann bei Beibehaltung des Systems der Bundesregierung für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft nicht zugestimmt werden.