

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP

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

A. Problem

Durch das Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen bis 31. Dezember 1980 verlängert und ein besonderer Kündigungsschutz für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1980 eingeführt worden.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird nach der bisherigen Entwicklung in qualitativer und in quantitativer Hinsicht immer noch ein unausgeglichener Wohnungsmarkt bestehen. Eine letztmalige Verlängerung der Mietpreisbindung und des besonderen Kündigungsschutzes für in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen ist daher unumgänglich.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht zur endgültigen Überleitung und Anpassung der besonderen Mietpreis- und Mietrechtsvorschriften im Land Berlin an das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vor:

- Die bisherige Mietpreisbindung für Altbauwohnungen wird um weitere zwei Jahre bis zum 31. Dezember 1982 verlängert; als neuer Stichtag für die preisrechtlich zulässige Grundmiete wird der 1. Januar 1979 eingeführt.

- Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden zum 1. Januar 1983 freigegeben.
- Für weitere zwei Jahre — bis zum 31. Dezember 1984 — werden für den bisher preisgebundenen Wohnraum Mieterhöhungen gemäß § 2 des Miethöhegesetzes mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden kann, der die bisher preisrechtlich zulässige Grundmiete nicht um mehr als 10 v. H. übersteigt.
- Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes sind zum 1. Januar 1981 und zum 1. Januar 1982 Mieterhöhungen um jeweils bis zu 5 v. H. vorgesehen.
- Der besondere Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird bis zum 31. Dezember 1984 beibehalten.
- Ein- und Zweifamilienhäuser werden ab 1. Januar 1981 aus der Mietpreisbindung entlassen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

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

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

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1983 freigegeben.“

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1982 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. a) das Erste Bundesmietengesetz,
- b) das Dritte Bundesmietengesetz,
- c) das Sechste Bundesmietengesetz,
- d) das Achte Bundesmietengesetz,
- e) das Zehnte Bundesmietengesetz, ausgenommen § 2, der bereits am 30. November 1980 außer Kraft tritt,
- f) das Elfte Bundesmietengesetz;
2. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
3. die Altbaumietenverordnung Berlin;
4. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

(2) Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung 1970 bleiben unberührt.“

Artikel 2

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB gilt im Land Berlin für Mietverhältnisse über Wohnraum, auf die das

Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz am 31. Dezember 1975 nicht anzuwenden war, bis zum 31. Dezember 1984 in folgender Fassung:

- „2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht berufen.“

Artikel 3

Elfte Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und bei preisgebundenem Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, die preisrechtlich zulässige Grundmiete vom 1. Januar 1981 und vom 1. Januar 1982 an zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit dieses Wohnraums und seiner Instandhaltung jeweils um bis zu fünf vom Hundert erhöht werden. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung jeweils vom 1. Dezember 1980 und vom 1. Dezember 1981 an abgeben.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Vomhundertsatz für die nach Absatz 1 zulässigen Mieterhöhungen zu bestimmen.

(3) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete jeweils nach dem Stande des Tages vor Zulassung der allgemeinen Grundmieterhöhung abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für den Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen oder Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. Mieterhöhungen für Modernisierungen nach § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin.

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

§ 2

Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

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

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

1. die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die dafür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen),
2. die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge,
3. die Wohnflächenberechnung.

§ 3

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit, wegen hygienisch nicht einwandfreier oder unzureichender sanitärer Einrichtungen; hygienisch nicht einwandfreie oder unzureichende sanitäre Einrichtungen sind insbesondere Toiletten, die außerhalb der Wohnung im Treppenhaus liegen und für die Benutzung von mehr als einer Mietpartei bestimmt sind oder die sich im Keller oder außerhalb des Hauses befinden;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 4

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8, 10, 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 5

Mietpreisfreigabe

Die Mietpreise für den in § 1 bezeichneten Wohnraum werden ab 1. Januar 1981 freigegeben, wenn es sich um

1. Wohnraum in den bisher noch nicht preisfreien Einfamilienhäusern,
 2. Wohnraum in Zweifamilienhäusern
- handelt.

Artikel 4

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch § 26 des Gesetzes vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und für preisgebundenen Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, ist in der Höhe preisrechtlich zulässig, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1979 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt. Ist diese Miete bis zum 1. Dezember 1980 durch die Preisbehörde herabgesetzt worden, so tritt an ihre Stelle die herabgesetzte Miete.

(2) Vorschriften und Genehmigungen der Preisbehörde, nach denen eine höhere als die in Absatz 1 bezeichnete Miete preisrechtlich zulässig ist oder wird, bleiben unberührt.

(3) War eine Mietvereinbarung, die sich aus der letzten, vor dem 1. Januar 1979 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt, preisrechtlich unzulässig, so steht dieser Umstand vom 1. Januar 1979 an der Wirksamkeit der Vereinbarung nicht entgegen, es sei denn, daß die Miete nach der Vereinbarung durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist.“

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

Die nach § 1 Abs. 1 Satz 1 maßgebliche Miete kann auf Antrag des Mieters von der Preisbehörde bis zu der nach den bisherigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete herabgesetzt werden, wenn sie diese um mehr als 5 vom Hundert übersteigt. Der Antrag kann bis zwölf Monate nach dem 1. Dezember 1980 gestellt werden.“

3. § 4 wird aufgehoben.
4. § 22 wird aufgehoben.
5. § 23 wird aufgehoben.
6. § 45 Nr. 1, 2, 4, 10 und 11 wird aufgehoben.

Artikel 5

Änderung des Zehnten Bundesmietengesetzes

§ 3 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2868) erhält folgende Fassung:

„§ 3

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit, wegen hygienisch nicht einwandfreier oder unzureichender sanitärer Einrichtungen; hygienisch nicht einwandfreie oder unzureichende sanitäre Einrichtungen sind insbesondere Toiletten, die außerhalb der Wohnung im Treppenhaus liegen und für die Benutzung von mehr als einer Mietpartei bestimmt sind oder die sich im Keller oder außerhalb des Hauses befinden;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.“

Artikel 6

Änderung der Altbaumietenverordnung Berlin

Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates im Einvernehmen mit dem Senat von Berlin die Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Verordnung vom . . . (BGBl. I S. . .), an dieses Gesetz anzupassen.

Artikel 7

Übergangsvorschriften

§ 1

Begrenzung von Mieterhöhungen

(1) Im Land Berlin gilt für Wohnraum, der nach Artikel 1 und 3 bis zum 31. Dezember 1982 der Mietpreisbindung unterliegt, § 2 des Gesetzes zur

Regelung der Miethöhe bis zum 31. Dezember 1984 mit der Maßgabe, daß die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden kann, der die Grundmiete nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigt.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die Miete, die am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässig war, abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für den Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen oder Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. Mieterhöhungen für Modernisierung nach § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin.

§ 2

Änderungsverfahren bei der Preisbehörde

(1) Ist am 30. November 1980 über einen Antrag nach § 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so bleibt § 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes anwendbar.

(2) Für andere Änderungsverfahren bei der Preisbehörde, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht entschieden sind oder deren Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist, gilt unbeschadet des Artikels 4 dieses Gesetzes die bis zum . . . (Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes) gültige Rechtslage.

Artikel 8

Berlin-Klausel

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

Artikel 9

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ausnahme des Artikels 4 Nr. 1 und des Artikels 7 § 1 am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

(2) Artikel 4 Nr. 1 tritt am 1. Dezember 1980, Artikel 7 § 1 am 1. Januar 1983 in Kraft.

Bonn, den 7. Februar 1979

Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Wehner und Fraktion

Mischnick und Fraktion

Begründung

Beim Erlaß des Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 17. November 1975 hat der Gesetzgeber anerkannt, daß die besondere politische Lage Berlins, die Lage am Berliner Wohnungsmarkt sowie die Bevölkerungsstruktur eine Aufhebung der Mietpreisbindung noch nicht zuließen und einen besonderen Schutz des Mieters bei der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung erforderlich machten.

Der Gesetzgeber hielt die damals beschlossene Verlängerung der besonderen Mietpreis- und Mietrechtsbindungen für das Land Berlin insgesamt für ausreichend, um dann auch für das Land Berlin endgültig die für das Bundesgebiet geltenden Vorschriften einzuführen und damit die Vereinheitlichung auf diesem Rechtsgebiet herzustellen.

Nach der bisherigen Entwicklung ist jedoch bis zum bisher vorgesehenen Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe am 31. Dezember 1980 sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht ein ausgeglichener Wohnungsmarkt noch nicht zu erreichen. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat daher in seiner Sitzung am 6. Juli 1978 auf den gemeinsamen Antrag der drei Fraktionen einstimmig folgenden Beschluß gefaßt:

„Das Abgeordnetenhaus ersucht den Senat, alles zu tun, damit der Bundesgesetzgeber sicherstellt, daß die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen und der besondere Kündigungsschutz nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin über den 31. Dezember 1980 hinaus erhalten bleiben.“

Die Fraktionen des Deutschen Bundestages greifen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf diesen Beschluß auf. Sie gehen dabei übereinstimmend davon aus, daß es sich insoweit um eine letztmalige Maßnahme handelt und daß im Interesse der Rechtseinheitlichkeit auch im Land Berlin spätestens ab dem 1. Januar 1985 das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz voll anwendbar wird.

Im einzelnen ist folgendes vorgesehen:

- Zur endgültigen Überleitung und Anpassung der besonderen Mietpreis- und Mietrechtsvorschriften

in Berlin an das Wohnraumkündigungsschutzgesetz und das Vergleichsmietensystem wird ab 1. Januar 1981 eine nochmalige modifizierte Verlängerungs- und Übergangsfrist von insgesamt vier Jahren vorgesehen.

- Dazu wird die bisherige Mietpreisbindung für Altbauwohnungen noch einmal um weitere zwei Jahre bis zum 31. Dezember 1982 verlängert.
- Für weitere zwei Jahre — bis zum 31. Dezember 1984 — werden sodann für den bisher preisgebundenen Wohnraum Mieterhöhungen auf der Grundlage des Vergleichsmietensystems (§ 2 Miethöhegesetz) mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden kann, der die bisher preisrechtlich zulässige Grundmiete nicht um mehr als 10 v. H. (Kappungsgrenze) übersteigt.
- In dem Verlängerungszeitraum der Mietpreisbindung von zwei Jahren bis zum 31. Dezember 1982 werden zwei Mieterhöhungen zum 1. Januar 1981 und zum 1. Januar 1982 um jeweils bis zu 5 v. H. zugelassen. Dabei wird der Mieterhöhungsanspruch dem Grunde nach gesetzlich geregelt. Für die Bestimmung des genauen Vmhundertsatzes der gesetzlich auf höchstens 5 v. H. begrenzten Mietanhebung erhält der Senat von Berlin eine Verordnungsermächtigung.
- Der besondere Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird für den gesamten Zeitraum der Übergangs- und Auslaufregelung bis zum 31. Dezember 1984 beibehalten.
- Die Mietpreise für die bisher noch nicht preisfreien Ein- und Zweifamilienhäuser werden ab 1. Januar 1981 aus der Mietpreisbindung entlassen.
- Als neue Stichtagsmiete wird der 1. Januar 1979 eingeführt.
- Für sogenannte „Bruchbuden“ bleiben Mieterhöhungen ausgeschlossen. Ferner wird für die Zukunft klargestellt, was unter hygienisch nicht einwandfreien oder sanitär unzureichenden Toiletten zu verstehen ist.