

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem vom Bundesrat eingebrachten

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

— Drucksache 9/1640 —

A. Problem

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Land Berlin ist weiterhin angespannt. Das bevorstehende Außerkrafttreten der Mietpreisbindungsvorschriften könnte daher mit unvermeidbaren Mietpreissteigerungen verbunden sein.

Gleichzeitig ist jedoch der Instandhaltungszustand einer großen Zahl von Altbauwohnungen im Land Berlin unbefriedigend bis schlecht, weil bislang ein ausreichender Investitionsanreiz nicht gegeben war.

Der Bestand an Altbaumietwohnungen wird zunehmend durch Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verringert. Mieter, die durch solche Umwandlungen mit anschließender Eigenbedarfskündigung betroffen sind, stehen dann oft vor dem Problem, keine geeignete und vergleichbare Wohnung zu finden.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf des Bundesrates, den der Ausschuß mit einer Reihe von Änderungen einmütig billigt, stellt durch eine Verlängerung der Mietpreisbindung bis zum 31. Dezember 1989 den Schutz der Mieter vor plötzlichen und ungerechtfertigten Mieterhöhungen sicher. 1983 ist eine Grundmietenerhöhung von 5 v. H. und ab 1984 von bis zu 4 v. H. zulässig. Weiterhin will der Entwurf die Mietenstruktur angemessen entzerren und an das im übrigen Bundesgebiet geltende soziale Mietrecht schrittweise heranzuführen. Dieses soll durch Einführung

eines nach Wohnungsqualität differenzierten Komfort- und eines Wohnwertzuschlages erreicht werden. Zum Abschluß der Übergangsphase sollen bereits nach dem 1. Januar 1988 insbesondere die neu abgeschlossenen Mietverhältnisse aus der Preisbindung entlassen werden.

Gleichzeitig soll eine erhöhte Investitionsbereitschaft für Instandhaltungen und Instandsetzungen geweckt werden. In Wohnungen, deren baulicher Zustand bestimmten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr entspricht, wird auch die normale Grundmietenerhöhung davon abhängig gemacht, daß der Vermieter jährlich einen bestimmten Betrag für Instandhaltungen und Instandsetzungen aufwendet. Zusätzlich zur Grundmietenerhöhung wird eine weitere Mieterhöhung dann zulässig, wenn der Hauseigentümer eine bestimmte Summe pro Quadratmeter Wohnfläche investiert hat.

Der Mieterschutz wird dadurch verstärkt, daß die Schutzfrist für Eigenbedarfskündigungen im Falle einer Umwandlung auf sieben Jahre festgesetzt wird.

Der Senat von Berlin wird ermächtigt, den Mietenanstieg nach Modernisierungen so zu begrenzen, daß extreme Mietsteigerungen nicht mehr zulässig werden.

C. Alternativen

Alternativen, welche die aufgezählten Probleme in vergleichbarem Umfang lösen könnten, sind nicht ersichtlich.

D. Kosten

Dem Land Berlin entstehen für die Entschädigung der Mitglieder des Ausschusses gemäß Artikel 2 § 1 Kosten.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin — Drucksache 9/1640 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 23. Juni 1982

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider	Wartenberg (Berlin)	Schulze (Berlin)
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

— Drucksache 9/1640 —

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Entwurf eines Dritten 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 in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-24, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1990 freigegeben.“

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1989 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,
- f) das Elfte Bundesmietengesetz, ausgenommen § 2, der bereits am 30. November 1982 außer Kraft tritt,

Entwurf eines Dritten 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 in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-24, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1989 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. a) unverändert
- b) unverändert
- c) unverändert
- d) unverändert
- e) unverändert
- f) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 16. Ausschusses
g) das Zwölfte Bundesmietengesetz;	g) das Zwölfte Bundesmietengesetz, ausgenommen § 12a, der erst mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft tritt;
2. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;	2. unverändert
3. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten, insbesondere	3. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten, insbesondere
a) § 3 Nr. 4 der Verordnung PR Nummer 5/67 — Preisfreigabeverordnung — vom 12. Dezember 1967 (BA nz. 1967 Nummer 237, ber. BA nz. 1967 Nummer 244),	a) unverändert
b) das Gesetz über preisrechtliche Mietsenkung für Wohnraum vom 15. Mai 1953 (GVBl. Berlin S. 317),	b) unverändert
c) die Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (GVBl. Berlin S. 391),	c) unverändert
d) die Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 25. November 1961 (GVBl. Berlin S. 1645),	d) unverändert
e) die Zweite Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Oktober 1963 (GVBl. Berlin S. 1030),	e) unverändert
f) die Dritte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. November 1964 (GVBl. Berlin S. 1250),	f) unverändert
g) die Vierte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 13. Mai 1968 (GVBl. Berlin S. 581),	g) unverändert
h) die Fünfte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Dezember 1969 (GVBl. Berlin S. 2563),	h) unverändert
i) die Sechste Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 23. November 1971 (GVBl. Berlin S. 1996),	i) unverändert
j) die Verordnung über Mieterhöhungen bei preisgebundenem Wohn- und Geschäftsraum sowie zur Änderung der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Achten Bundesmietengesetzes vom 30. April 1974 (GVBl. Berlin S. 1059),	j) unverändert
k) die Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundene Altbauwohnungen nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 11. Mai 1977 (GVBl. Berlin S. 931),	k) unverändert

Entwurf

- l) die Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 7. August 1979 (GVBl. Berlin S. 1354),
 - m) die Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes vom 11. November 1980 (GVBl. Berlin S. 2445),
 - n) die Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes vom 20. Oktober 1981 (GVBl. Berlin S. 1322),
 - o) die vom Senat von Berlin aufgrund der § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 9 Abs. 2 des Zwölften Bundesmietengesetzes erlassenen Rechtsverordnungen,
 - p) die vom Senat von Berlin aufgrund Artikel 5 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin erlassene Berliner Altbaukostenverordnung.
- (2) Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung 1970 bleiben unberührt.“

Artikel 2

Zwölftes Bundesmietengesetz
(XII. BMG)

§ 1

Allgemeine Grundmieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf der Vermieter preisgebundenen Wohnraumes, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und preisgebundenen Wohnraumes, 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 (preisgebundener Altbauwohnraum), eine erhöhte preisrechtlich zulässige Grundmiete verlangen. Der Erhöhungsbetrag beträgt zum 1. Januar 1983 5 vom Hundert, zum 1. Januar 1984, 1. Januar 1985, 1. Januar 1986, 1. Januar 1987, 1. Januar 1988 und 1. Januar 1989 jeweils bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember des jeweils vorhergehenden Jahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung jeweils vom 1. Dezember des der Mieterhöhung vorhergehenden Jahres an abgeben.

(2) Der Vomhundertsatz für die nach Absatz 1 nach dem 31. Dezember 1983 zulässig werdenden Mieterhöhungen wird nach Anhörung eines unabhängigen Ausschusses durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin bestimmt; die jeweilige Mieterhöhung soll die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes und seine Instandhaltung allgemein sicherstellen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

- l) unverändert
 - m) unverändert
 - n) unverändert
 - o) die vom Senat von Berlin aufgrund der § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 9 Abs. 2 des Zwölften Bundesmietengesetzes erlassenen Rechtsverordnungen,
 - p) unverändert
- (2) unverändert

Artikel 2

Zwölftes Bundesmietengesetz
(XII. BMG)

§ 1

Allgemeine Grundmieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf der Vermieter preisgebundenen Wohnraumes, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und preisgebundenen Wohnraumes, 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 (preisgebundener Altbauwohnraum), eine erhöhte preisrechtlich zulässige Grundmiete verlangen. Der Erhöhungsbetrag beträgt zum 1. Januar 1983 5 vom Hundert, zum 1. Januar 1984, 1. Januar 1985, 1. Januar 1986, 1. Januar 1987, 1. Januar 1988 und 1. Januar 1989 jeweils bis zu 4 vom Hundert der mit Ablauf des 31. Dezember des jeweils vorhergehenden Jahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung jeweils vom 1. Dezember des der Mieterhöhung vorhergehenden Jahres an abgeben.

(2) unverändert

Entwurf

(3) Der Ausschuß ist besetzt mit

1. dem Vorsitzenden des aufgrund § 137 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, *ber. BGBl. I S. 3617*), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Berlin gebildeten Gutachterausschusses als Vorsitzendem,
2. einem Vertreter eines *wirtschaftswissenschaftlichen* Institutes,
3. einem Vertreter eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens,
4. einem Interessenvertreter der Vermieter und
5. einem Interessenvertreter der Mieter.

Die Mitglieder des Ausschusses gemäß Satz 1 Nr. 2 bis 5 werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin berufen; sie können aus wichtigem Grund abberufen werden. Vor der Berufung und Abberufung der Mitglieder gemäß Satz 1 Nr. 4 und 5 sind die Verbände anzuhören, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Mieter beziehungsweise Vermieter des preisgebundenen Altbauwohnraumes im Land Berlin vertreten. Die Mitglieder des Ausschusses sind nicht weisungsgebunden. Der Ausschuß entscheidet mit der Mehrheit der Stimmen der Mitglieder. Das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin kann dem Ausschuß für seine Stellungnahme eine angemessene Frist setzen.

(4) Grundmiete im Sinne dieses Gesetzes ist die preisrechtlich zulässige Miete jeweils *nach dem Stande des Tages* vor Zulässigwerden der Grundmieterhöhung abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. *Betriebskostenumlage nach § 4,*
2. Untermietzuschläge,
3. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
4. Mieterhöhungen für Modernisierungen im Sinne von § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin.

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

§ 2

Komfortzuschlag

(1) *Der nach § 1 Abs. 1 zum 1. Januar 1983 zulässige Mieterhöhungssatz darf für jedes der folgenden Ausstattungsmerkmale einmalig erhöht werden:*

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(3) Der Ausschuß ist besetzt mit

1. dem Vorsitzenden des aufgrund § 137 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, 3617), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) **im Land Berlin** gebildeten Gutachterausschusses als Vorsitzenden,
2. einem Vertreter eines **mit der Erstellung von Mietspiegeln erfahrenen** Institutes,
3. unverändert
- 3a. **je einem Vertreter des für das Wohnungswesen zuständigen Mitglieds der Bundesregierung und des Senats von Berlin,**
4. unverändert
5. unverändert

Die Mitglieder des Ausschusses gemäß Satz 1 Nr. 2, **3, 4 und 5** werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin berufen; sie können aus wichtigem Grund abberufen werden. Vor der Berufung und Abberufung der Mitglieder gemäß Satz 1 Nr. 4 und 5 sind die Verbände anzuhören, die einen nicht nur unerheblichen Teil der Mieter beziehungsweise Vermieter des preisgebundenen Altbauwohnraumes im Land Berlin vertreten. Die Mitglieder des Ausschusses sind nicht weisungsgebunden. Der Ausschuß entscheidet mit der Mehrheit der Stimmen der Mitglieder. Das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin kann dem Ausschuß für seine Stellungnahme eine angemessene Frist setzen.

(4) Grundmiete im Sinne dieses Gesetzes ist die jeweils **mit Ablauf des 31. Dezember** vor Zulässigwerden der Grundmieterhöhung preisrechtlich zulässige Miete abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. **Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,**
- 1a. **Umlagen für den Wasserverbrauch, Umlagen und Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953 sowie Betriebskostenzuschläge gemäß § 4,**
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert

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

§ 2

Komfortzuschlag

(1) **Die am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässige Grundmiete darf für jedes der folgenden Ausstattungsmerkmale zum 1. Januar 1983 einmalig erhöht werden:**

Entwurf

1. Bad um 4 vom Hundert,
2. Sammelheizung um 2 vom Hundert,
3. Aufzug um 1 vom Hundert.

(2) Ein Ausstattungsmerkmal darf nur berücksichtigt werden, wenn die Einrichtung erstmals vor dem 1. Januar 1979 gebrauchsfähig geworden ist und die Kosten für die Einrichtung des Ausstattungsmerkmals nicht ganz oder überwiegend von dem Mieter des bestehenden Mietverhältnisses oder für diesen von einem Dritten getragen wurden. Die Einrichtung muß dem Mieter bei Zulässigwerden der Mieterhöhung betriebsfähig zum Gebrauch überlassen sein; kurzzeitig bestehende Mängel sind unbeachtlich. Der Vermieter muß für die Einrichtung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichtig sein. Für Wohnraum im Erdgeschoß darf der Mieterhöhungsbetrag nach Absatz 1 Nr. 3 nicht gefordert werden.

(3) Als Bad ist eine Badeeinrichtung mit Wanne oder Dusche in einem besonderen Raum innerhalb der abgeschlossenen Wohnung und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter anzusehen. Unter Sammelheizung ist eine Zentral- oder Etagenheizung zu verstehen, durch die alle Aufenthalts-, Wasch- und Aboträume ausreichend erwärmt werden können; als Sammelheizung gilt auch eine entsprechende Nachtstromspeicherheizung oder eine in der unbeschwerlichen Handhabung vergleichbare Heizung. Als Aufzug ist ein maschinell betriebener Personenaufzug anzusehen.

§ 3

Instandsetzungskostenzuschlag

(1) Weist der Vermieter nach, daß er in den drei vorhergehenden Kalenderjahren für den preisgebundenen Altbauwohnraum höhere Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen getragen hat als den dreifachen zur Zeit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung in der Rechtsverordnung aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 für Instandhaltungen vorgesehenen Jahres-Pauschalbetrag, darf der Vermieter frühestens vom 1. Januar 1983 an eine erhöhte Miete verlangen. Wird vor Ablauf von weiteren drei Jahren erneut eine Mieterhöhung nach Satz 1 geltend gemacht, gilt als Aufwand für ein bei der vorhergehenden Mieterhöhung berücksichtigtes Kalenderjahr der Jahres-Pauschalbetrag im Sinne des Satzes 1. Der monatliche Erhöhungsbetrag darf den 36. Teil des Mehrbetrages nicht übersteigen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

(2) Eine Mieterhöhung nach Absatz 1 ist nicht zulässig, wenn die erstmalige Einrichtung des maßgeblichen Ausstattungsmerkmals bereits zu einer Mieterhöhung gemäß § 11 Altbaukostenverordnung Berlin geführt hat oder die Kosten für die Einrichtung des Ausstattungsmerkmals ganz oder überwiegend von dem Mieter des bestehenden Mietverhältnisses oder für diesen von einem Dritten getragen wurden. Die Einrichtung muß dem Mieter bei Zulässigwerden der Mieterhöhung betriebsfähig zum Gebrauch überlassen sein; kurzzeitig bestehende Mängel sind unbeachtlich. Der Vermieter muß für die Einrichtung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichtig sein. Für Wohnraum im Erdgeschoß darf der Mieterhöhungsbetrag nach Absatz 1 Nr. 3 nicht gefordert werden.

(3) unverändert

§ 3

Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung

(1) Der Vermieter darf die preisrechtlich zulässige Miete zusätzlich zur Grundmieterhöhung gemäß § 1 Abs. 1 um 2 vom Hundert der preisrechtlich zulässigen Grundmiete erhöhen, wenn er nachweist, daß er im vorhergehenden Kalenderjahr Kosten in Höhe von mindestens 80 vom Hundert der Pauschalbeträge für Instandhaltung und Instandsetzung gemäß der Rechtsverordnung nach § 9 dieses Gesetzes aufgewendet hat. Satz 1 gilt erstmals für nach dem 31. Dezember 1983 zulässig werdende Grundmieterhöhungen.

(1a) Übersteigen die Kosten des Vermieters für Instandhaltung und Instandsetzung 80 vom Hundert der in der Rechtsverordnung gemäß § 9 dieses Gesetzes genannten Pauschalsätze, wird der Vermieter so gestellt, als hätte er den Mehrbetrag in einem späteren Kalenderjahr oder auf mehrere, spätere Kalenderjahre verteilt aufgewendet. Für Aufwendungen im Kalenderjahr 1982 gilt Satz 1 entsprechend. Bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Rechtsverordnung gemäß § 9 in Kraft tritt, gelten als Bezugsgröße 80 vom Hundert der Pauschalsätze gemäß § 9 Abs. 1 der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Elften Bundesmietengesetzes vom 24. März 1981 (GVBl. Berlin S. 511).

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(1b) Ab dem 1. Januar 1984 zulässig werdende Grundmieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum nach § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes werden ausgeschlossen, wenn

1. eine Außenwand des Gebäudes ohne Fassade ist oder
2. die Dacheindeckung des Gebäudes mit preisgebundenem Altbauwohnraum erheblich beschädigt ist oder
3. Wände oder Decken erhebliche Schäden an Putz oder Mauerwerk aufweisen und dauernd durchfeuchtet sind oder
4. die Hausflure oder Treppenträume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung zuletzt vor dem 1. Januar 1955 erfolgt ist, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung oder
5. Wasserzapfstellen, Ausgüsse, der Abort, das Bad oder die Dusche der Wohnung über einen nicht nur unwesentlichen Zeitraum nicht benutzbar sind oder
6. innerhalb der Wohnung die Koch- oder Heizmöglichkeit, die Wasserversorgung oder ein Ausguß fehlt oder
7. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Abortraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich oder nicht ausreichend groß oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird oder
8. ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine lichte Höhe von weniger als zwei Metern hat oder
9. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 9 Quadratmetern hat oder
10. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr der Wohnung nicht gewährleistet sind,

es sei denn, der Vermieter hat im vorangegangenen Kalenderjahr Kosten in Höhe von mindestens zwei Dritteln der Pauschalansätze des in der Rechtsverordnung gemäß § 9 dieses Gesetzes für Instandhaltung und Instandsetzung vorgesehenen Betrages aufgewendet. Absatz 1a Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Zu den Aufwendungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gehören nicht

1. Kosten für Instandsetzungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 3 der Altbaukostenverordnung Berlin,
2. Kosten für Instandsetzungen und Instandhaltungen, die ganz oder teilweise durch Zuschüsse zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt oder für die entsprechende Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden; eine entsprechende Leistung des Mieters, eines Dritten für einen Mieter oder aus Mitteln der Finanzierungsinstitute des Bundes oder des Lan-

(2) Kosten für Instandsetzung gehören nicht zu den Aufwendungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, soweit sie nach § 11 Altbaukostenverordnung Berlin im Zusammenhang mit einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung geltend gemacht werden können. Werden die Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen ganz oder teilweise durch Zuschüsse, zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so sind die nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 1b zu berücksichtigenden Kosten um den vollen Betrag des Zuschusses oder Darlehens zu verringern; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringern sich die berücksichtigungsfähigen Kosten um den mit 7,5 vom

Entwurf

des steht einer Leistung aus dem öffentlichen Haushalt gleich.

(3) Die für die Wirtschaftseinheit berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind im Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Gehört zu der Wirtschaftseinheit noch anderer Wohn- oder Geschäftsraum, so sind die Aufwendungen für den preisgebundenen Altbauwohnraum im Verhältnis der Wohnfläche dieser Wohnräume zu den Wohnflächen jener Wohnräume und den Nutzflächen der Gewerberäume zu ermitteln. Besondere Aufwendungen für die anderen Räume bleiben unberücksichtigt. Soweit der preisgebundene Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit sich hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale des § 2 unterscheidet, ist der jeweils maßgebliche Jahres-Pauschalbetrag *im Sinne des Absatzes 1 Satz 1* zugrunde zu legen.

§ 4

Betriebskostenumlage

(1) Für den preisgebundenen Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit *dürfen ab dem 1. Januar 1983 die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieses Wohnraumes anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung als jährlich abzurechnende Umlage erhoben werden.*

(2) Die anteilig auf den Wohnraum entfallenden Kosten sind *vorbehaltlich des Absatzes 3* regelmäßig nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu berechnen. Soweit für den preisgebundenen Altbauwohnraum einzelner Wohnungen außergewöhnliche *Betriebskosten* anfallen, sind diese Kosten diesem Wohnraum zuzurechnen. Offenkundige Betriebsmehrkosten von zu anderen als Wohnzwecken genutzten preisgebundenen Altbauwohnraumes sind diesem Wohnraum zuzurechnen. Gehören zu der Wirtschaftseinheit neben dem preisgebundenen Altbauwohnraum auch andere Räume, so sind die *Betriebskosten* für die Wirtschaftseinheit regelmäßig im Verhältnis der Wohnflächen und Nutzflächen der Gewerberäume aufzuteilen. Nachweislich in der Geschäftsräumeigenart begründete außergewöhnliche Betriebsmehrkosten des Geschäftsraumes sind diesem zuzurechnen.

(3) *Vorschriften aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes über einen anderen Umlegungsmaßstab bleiben unberührt.*

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Hundert abgezinsten Gegenwartswert des Zuschusses oder Darlehens. Eine entsprechende Leistung des Mieters, eines Dritten für einen Mieter oder aus Mitteln der Finanzierungsinstitute des Bundes oder des Landes steht einer Leistung aus dem öffentlichen Haushalt gleich.

(3) Die für die Wirtschaftseinheit berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind im Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Gehört zu der Wirtschaftseinheit noch anderer Wohn- oder Geschäftsraum, so sind die Aufwendungen für den preisgebundenen Altbauwohnraum im Verhältnis der Wohnfläche dieser Wohnräume zu den Wohnflächen jener Wohnräume und den Nutzflächen der Gewerberäume zu ermitteln. Besondere Aufwendungen für die anderen Räume bleiben unberücksichtigt.

(4) Soweit der preisgebundene Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit sich hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale des § 2 unterscheidet, ist der jeweils maßgebliche Jahres-Pauschalbetrag zugrunde zu legen.

§ 4

Betriebskostenzuschläge

(1) Für den preisgebundenen Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit **für die Zeit nach dem 31. Dezember 1982 anfallende Betriebskostenerhöhungen bei allen Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen auf die Mieter abgewälzt werden, soweit diese Betriebsmehrkosten bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.** Preisrechtlich zulässige Umlagen von Betriebskosten bleiben von Satz 1 1. Halbsatz unberührt. **Kostenerhöhungen für den Hauswart dürfen nur insoweit geltend gemacht werden, als sie nach dem 31. Dezember 1982 den nach den Verhältnissen vom 27. Mai 1982 aufzuwendenden Betrag übersteigen.**

(2) Die anteilig auf den Wohnraum entfallenden Kosten sind regelmäßig nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu berechnen. Soweit für den preisgebundenen Altbauwohnraum einzelner Wohnungen außergewöhnliche **Betriebskostenerhöhungen** anfallen, sind diese Kosten diesem Wohnraum zuzurechnen. Offenkundige Betriebsmehrkosten von zu anderen als Wohnzwecken genutzten preisgebundenen Altbauwohnraumes sind diesem Wohnraum zuzurechnen. Gehören zu der Wirtschaftseinheit neben dem preisgebundenen Altbauwohnraum auch andere Räume, so sind die **Betriebskostenerhöhungen** für die Wirtschaftseinheit regelmäßig im Verhältnis der Wohnflächen und der Nutzflächen der Gewerberäume aufzuteilen. Nachweislich in der Geschäftsräumeigenart begründete außergewöhnliche Betriebsmehrkosten des Geschäftsraumes sind diesem zuzurechnen.

(3) **Ermäßigen sich die Betriebskosten nach einer Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete nach Absatz 1, so ermäßigt sich die preisrechtlich zulässige Miete vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab ent-**

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

sprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Absatz 1. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen. Sie ist zu begründen und zu erläutern.

§ 5

Wohnwertzuschlag

(1) Ab 1. Januar 1984 darf für den preisgebundenen Altbauwohnraum die am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässige Grundmiete einmalig um einen Zuschlag erhöht werden, der insbesondere dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung Rechnung tragen soll. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die verschiedenen Wohnwertstufen und den preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungsbetrag näher zu bestimmen. Bei der Abstufung im einzelnen ist von den Merkmalen auszugehen, die in anderen Großstädten im Geltungsbereich dieses Gesetzes bei der Aufstellung der Übersichten im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe berücksichtigt werden.

§ 6

Wohnlagezuschlag

(1) Ab 1. Januar 1986 darf für den preisgebundenen Altbauwohnraum die am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässige Grundmiete einmalig um einen Zuschlag erhöht werden, der der Qualität der Wohnlage innerhalb des Landes Berlin Rechnung trägt. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der am 31. Dezember 1985 preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung den für verschiedene Wohnlagestufen zulässigen Mieterhöhungsbetrag zu bestimmen. Für die räumliche Abgrenzung von Gebieten der verschiedenen Wohnlagen sind insbesondere die Bebauungsdichte, die Versorgung mit Grünflächen, die Nähe zu Handels- und Dienstleistungszentren, die Anbindung an den übergeordneten öffentlichen Personennahverkehr sowie die Umweltbelastung zu berücksichtigen.

§ 7

Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächen im Sinne dieses Gesetzes sind nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. Dies gilt entsprechend für Nutzflächen von zur Wirtschaftseinheit gehörendem Geschäftsraum.

§ 5

Wohnwertzuschlag

(1) Ab 1. Januar 1984 darf für den preisgebundenen Altbauwohnraum die mit Ablauf des 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässige Grundmiete einmalig um einen Zuschlag erhöht werden, der dem Baualter und der Größe der Wohnung Rechnung tragen soll. Der Mieterhöhungsbetrag beträgt bis zu 5 vom Hundert der mit Ablauf des 31. Dezember 1983 preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die verschiedenen Baualters- und Wohnungsgrößenklassen und den preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungsbetrag näher zu bestimmen. Bei der Abstufung im einzelnen ist von den Merkmalen auszugehen, die in anderen Großstädten im Geltungsbereich dieses Gesetzes bei der Aufstellung der Übersichten im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe berücksichtigt werden.

§ 6

entfällt

§ 7

Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächen im Sinne dieses Gesetzes sind nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen. Dies gilt entsprechend für Nutzflächen von zur Wirtschaftseinheit gehörendem Geschäftsraum.

Entwurf

§ 8

Höchstgrenze für Mieterhöhungen

Die Summe der jährlichen Mieterhöhungen aufgrund der §§ 1 bis 3, 5 und 6 darf

1. *in den Kalenderjahren 1983 und 1984 jeweils 15 vom Hundert,*
2. *in den darauffolgenden Kalenderjahren jeweils 10 vom Hundert*

der jeweils am 31. Dezember des vorhergehenden Kalenderjahres preisrechtlich zulässigen Grundmiete nicht übersteigen.

§ 9

Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

(1) Bleibt nach dem 31. Dezember 1982 die preisrechtlich zulässige Miete des preisgebundenen Altbauwohnraumes um einen mehr als unbedeutenden Betrag unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete, so darf der Vermieter eine um den Unterschiedsbetrag erhöhte Miete verlangen. Ein unbedeutender Betrag im Sinne des Satzes 1 ist ein Betrag in Höhe von 5 vom Hundert der zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens preisrechtlich zulässigen Grundmiete.

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

1. *die Bestimmung der für die Berechnung maßgeblichen Wirtschaftseinheit,*
2. *die Ermittlung und Anerkennung notwendiger Kapital- und Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungskosten und die dafür nach Kostennachweis oder pauschaliert zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen),*
3. *die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge.*

Die Vorschriften der Rechtsverordnung über die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind zum 1. Januar 1986 an die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen.

§ 10

Ausschluß von Mieterhöhungen

(1) Die §§ 2, 5 und 6 gelten nicht, solange Wohnraum 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 sa-

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 8

entfällt

§ 9

Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach diesem Gesetz 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, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1 Härten ausgleichende Vorschriften über die Ertragsberechnung und das Genehmigungsverfahren zu erlassen; insbesondere über

1. **unverändert**
2. **unverändert**
3. **unverändert**

(3) Die Vorschriften der Rechtsverordnung über die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind zum 1. Januar 1986 an die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen.

§ 10

Ausschluß von Mieterhöhungen

(1) Die §§ 2 und 5 gelten nicht, solange Wohnraum 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 sani-

Entwurf

nitäre Einrichtungen sind insbesondere Toiletten, die außerhalb der Wohnung liegen und vertraglich für die Benutzung von mehr als einer Mietpartei bestimmt sind oder die sich im Keller oder außerhalb des Hauses befinden.

(2) Die §§ 1 bis 3, 5, 6 und 9 gelten nicht für Kellerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder aufgrund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 11

Entsprechende Anwendung

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

§ 12

Mietpreisfreigabe

(1) Die Mietpreise für den preisgebundenen Altbauwohnraum werden vorzeitig ab 1. Januar 1988 freigegeben,

1. wenn es sich um bisher noch preisgebundenen Wohnraum handelt, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum oder wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs mit einem gewerblich genutzten, unbebauten Grundstück zugleich mit diesem vermietet ist;
2. wenn der Wohnraum nach dem 31. Dezember 1987 rechtlich und tatsächlich frei und einem neuen Mieter überlassen wird. Dies gilt entsprechend für den Mietverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse.

(2) Die Mietpreise für *Wohnraum* im Sinne des § 25 Abs. 3 des *Ersten Bundesmietengesetzes* werden freigegeben, wenn diese Räume am Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes mit Bad und Sammelheizung im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 ausgestattet sind, zu anderen als Wohnzwecken genutzt und danach zu Wohnzwecken überlassen werden.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

täre Einrichtungen sind insbesondere Toiletten, die außerhalb der Wohnung liegen und vertraglich für die Benutzung von mehr als einer Mietpartei bestimmt sind oder die sich im Keller oder außerhalb des Hauses befinden.

(2) Die §§ 1 bis 3, 5 und 9 gelten nicht für Kellerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder aufgrund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 11

unverändert

§ 12

Mietpreisfreigabe

(1) unverändert

(2) Die Mietpreise für **Wohnungen** im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 werden freigegeben, wenn diese Räume am Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes mit Bad und Sammelheizung im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 ausgestattet sind, **vollständig** zu anderen als Wohnzwecken genutzt und danach zu Wohnzwecken überlassen werden.

§ 12 a

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Ist an einer vermieteten, preisgebundenen Altbauwohnung nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum zur Zeit der Preisbindung veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor Ablauf des siebten Kalenderjahres nach dem Jahr der Veräuße-

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

runge längstens jedoch bis zum Ablauf des fünften Jahres nach Ende der Eigenschaft „Preisgebundener Altbauwohnraum“, nicht berufen.

§ 13

Berlin-Klausel

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

§ 13

unverändert

Artikel 3

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-19, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. § 18 erhält folgende Absätze 3 bis 5:

„(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß Betriebskostenerhöhungen rückwirkend eingetreten sind, wirkt sie auf den Zeitpunkt des Eintritts der Mehrbelastung, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Mehrbelastung abgibt. Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten nur nachfordern, wenn er spätestens drei Monate vor Ablauf des Zeitraumes, auf den sich die Nachforderung erstrecken soll, dem Mieter die bevorstehende Nachforderung aufgrund der bis dahin preisrechtlich zulässig gewordenen Mieterhöhungen mitgeteilt hat, und höchstens für einen Nachforderungszeitraum bis zu einem Jahr. Satz 3 gilt nicht, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Zulässigwerden der Mieterhöhung geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Eine Mieterhöhung aufgrund § 9 des Zwölften Bundesmietengesetzes ist für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.“

Artikel 3

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-19, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202), wird wie folgt geändert:

1. In § 18 werden die Absätze 3 und 4 durch folgende Absätze 3 bis 5 ersetzt:

„(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß Betriebskostenerhöhungen rückwirkend eingetreten sind, wirkt sie auf den Zeitpunkt des Eintritts der Mehrbelastung, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Mehrbelastung abgibt. Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten nur nachfordern, wenn er spätestens drei Monate vor Ablauf des Zeitraumes, auf den sich die Nachforderung erstrecken soll, dem Mieter die bevorstehende Nachforderung aufgrund der bis dahin preisrechtlich zulässig gewordenen Mieterhöhungen mitgeteilt hat, und höchstens für einen Nachforderungszeitraum bis zu einem Jahr. Satz 3 gilt nicht, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit dem Zulässigwerden der Mieterhöhung geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Eine Mieterhöhung aufgrund § 9 des Zwölften Bundesmietengesetzes ist für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig; **dieses gilt für eine Mieterhöhung nach der Ertragsberechnungsverordnung aufgrund des Elften Bundesmietengesetzes entsprechend.**“

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(4) Soweit im Falle des Absatzes 2 Satz 2 der Genehmigungsbescheid von dem Mieter angefochten wird, kann der Vermieter Ansprüche aus einer gemäß Absatz 3 Sätze 1, 3 und 4 eingetretenen Mieterhöhung erst geltend machen, wenn der Bescheid unanfechtbar geworden ist; der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter die Erfüllung sicherstellt. Die Sicherstellung kann durch Sicherheitsleistung oder in anderer geeigneter Weise erfolgen.

(4) unverändert

(5) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen Bescheid der Preisbehörde aufgrund von § 11 Abs. 6 der Altbaumietenverordnung Berlin haben keine aufschiebende Wirkung.“

(5) unverändert

2. § 24 wird aufgehoben.

2. unverändert

3. In § 25 wird folgender Absatz 3 angefügt:

3. unverändert

„(3) Werden nicht preisgebundene, vor dem 31. Dezember 1949 gebrauchsfähig gewordene Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung zu anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt waren und bisher zu solchen Zwecken genutzt wurden, ohne wesentlichen Bauaufwand in Wohnräume umgewandelt und zu Wohnzwecken genutzt, so gelten die Wohnräume als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden, zu dem die Räume erstmalig gebrauchsfähig geworden sind.“

4. In § 29 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „oder zur Erweiterung“ ersetzt durch die Worte „zur Erweiterung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung“.

4. unverändert

5. § 29 a wird wie folgt geändert:

5. unverändert

a) In Absatz 1 wird die Zahl „4“ durch die Zahl „7“ ersetzt.

b) In Absatz 3 werden die Worte „oder zur Erweiterung“ ersetzt durch die Worte „zur Erweiterung, Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung“.

c) Es werden folgende Absätze 5 bis 7 angefügt:

„(5) Werden Einrichtungsgegenstände zusammen mit dem unmöblierten Wohnraum vermietet, ist ein Entgelt für diese Einrichtungsgegenstände nur insoweit zulässig, als die Überlassung des Wohnraumes nicht von der Mietung der Einrichtungsgegenstände abhängig gemacht wird und das vereinbarte Entgelt einen monatlichen Betrag in Höhe von 2 vom Hundert des Zeitwertes der Einrichtungsgegenstände bei Überlassung nicht übersteigt.

(6) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen monatlichen Miete ohne Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

Entwurf

Der Vermieter darf die Entrichtung des Betrages nicht vor Ablauf des dritten Monats verlangen und hat auf Verlangen des Mieters Teilzahlungen bis zum Ablauf des zwölften Monats einzuräumen. Er hat die Sicherheitsleistung von seinem Vermögen gesondert zu halten und zugunsten des Mieters entsprechend dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz zu verzinsen. Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er für die gesamte Sicherheitsleistung eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt.

(7) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens.“

6. § 44 wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

Das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202) wird wie folgt geändert:

Artikel 2 und Artikel 7 § 1 werden aufgehoben.

Artikel 5

**Ermächtigung zum
Erlaß einer Berliner Altbaumietenverordnung**

Der Senat von Berlin wird ermächtigt, die Altbaumietenverordnung Berlin neu zu erlassen und dabei an das Zwölfte Bundesmietengesetz anzupassen. *Er wird ferner ermächtigt*, nähere Regelungen über den Komfortzuschlag, den Instandsetzungskostenzuschlag und die Betriebskostenumlage (Artikel 2 §§ 2, 3 und 4) zu treffen, preisbehördliche Befugnisse zu vermindern und das Mietpreisrecht zur weiteren Vereinheitlichung den für preisgebundenen Neubauwohnraum geltenden Vorschriften anzugleichen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

5a. § 39 wird aufgehoben.

6. unverändert

Artikel 4

unverändert

Artikel 5

**Ermächtigung zum
Erlaß einer Berliner Altbaumietenverordnung**

(1) Der Senat von Berlin wird ermächtigt,

1. die Altbaumietenverordnung Berlin neu zu erlassen und dabei an das Zwölfte Bundesmietengesetz anzupassen,
2. nähere Regelungen über den Komfortzuschlag, **die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung sowie die Betriebskostenzuschläge** (Artikel 2 §§ 2, 3 und 4) zu treffen,
3. preisbehördliche Befugnisse zu vermindern und das **Mieterhöhungsverfahren** den für preisgebundenen **Neubauwohnungen** geltenden Vorschriften **anzupassen**,
4. **nähere Regelungen über die Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierung zu erlassen; hierbei ist insbesondere auf das Niveau der Miete nach Modernisierung, den Mietanstieg und die Tragbarkeit der Miete für die Mieter zu achten.**

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) Mit Inkrafttreten der neu erlassenen Berliner Altbaumietenverordnung nach Absatz 1 tritt die bisherige Altbaumietenverordnung Berlin außer Kraft.

Artikel 6

**Kündigungsschutz bei Umwandlungen
von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen**

Artikel 6

entfällt

§ 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1981 (BGBl. I S. 553), wird für den Geltungsbereich des Landes Berlin wie folgt geändert:

1. In Satz 2 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
2. Folgende Sätze 3 und 4 werden angefügt:
„Auch nach Ablauf dieser Frist kann sich der Vermieter auf berechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht berufen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. Eine Härte liegt insbesondere vor, wenn
 - a) der Mieter oder sein mit ihm den gemeinsamen Hausstand führender Ehegatte das sechzigste Lebensjahr vollendet hat,
 - b) das Mietverhältnis länger als zehn Jahre besteht,
 - c) der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Modernisierungen oder andere, den Gebrauchswert der Wohnung erheblich verbessernde Maßnahmen durchgeführt hat und der Vermieter nicht bereit ist, diese zum Zeitwert zu entschädigen,
 - d) die Wohnung von einer Familie mit drei oder mehr Kindern bewohnt wird oder
 - e) das Jahreseinkommen des Mieters und der zu seinem Hausstand gehörenden Angehörigen den doppelten Betrag der nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu ermittelnden Einkommensgrenze nicht übersteigt.“

§ 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120), geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I S. 1523), wird für den Geltungsbereich des Landes Berlin wie folgt geändert:

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 32 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) § 6 Abs. 7 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß sich der Verfügungsberechtigte dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch dann nicht berufen darf, wenn die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt.“

Artikel 7

Übergangsvorschriften

§ 1

Übergangsregelung für Verfahren
bei der Preisbehörde

Ist am 30. November 1982 über einen Antrag aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so bleibt § 2 des Elften Bundesmietengesetzes anwendbar.

§ 2

Übergangsregelung für Grundmieterhöhungen

Für die zum 1. Januar 1983 zulässig werdende Grundmieterhöhung gilt Artikel 2 § 1 Abs. 4 Nr. 1 mit der Maßgabe, daß von der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete ein Betrag abzusetzen ist, der dem am 1. Januar 1983 bei Einführung der Betriebskostenumlage erforderlichen Kürzungsbetrag nach Artikel 7 § 4 entspricht.

§ 3

Übergangsregelung
für Instandsetzungskostenzuschlag

Ist eine Mieterhöhung aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt oder genehmigt, gilt Artikel 2 § 3 Abs. 1 Satz 2 entsprechend, wenn im Genehmigungsverfahren die Berücksichtigung nachgewiesener Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen beantragt oder ein entsprechender Mieterhöhungsbetrag genehmigt ist. Satz 1 gilt nicht, wenn der Mieterhöhungsantrag abgelehnt wurde.

§ 4

Übergangsregelung für Betriebskostenumlage

Die Betriebskostenumlage nach Artikel 2 § 4 darf erstmals nur nach Kürzung der am 31. Dezember 1982 preisrechtlich zulässigen Miete um den auf den preisgebundenen Altbauwohnraum anteilig entfallenden Betrag gefordert werden. Der Kürzungsbetrag für den vereinbarten Mietzahlungszeitraum errechnet sich aufgrund der im Kalenderjahr 1981 für diesen Wohnraum anteilig angefallenen Betriebskosten im Sinne des Artikels 2 § 4 Abs. 1. Soweit Erhöhungen von Betriebskosten im Laufe des Kalen-

Artikel 7

Übergangsvorschriften

§ 1

unverändert

§ 2

entfällt

§ 3

entfällt

§ 4

entfällt

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

derjahres 1982 zu einer Erhöhung preisrechtlich zulässiger Umlagen geführt haben, sind die nach Satz 2 zu berücksichtigenden Betriebskosten entsprechend zu erhöhen. Der nach den Sätzen 2 und 3 errechnete Kürzungsbetrag ist zunächst gegen die bisher in der preisrechtlich zulässigen Miete enthaltenen Bestandteile aufzurechnen, soweit sie nach deren ausdrücklicher Zweckbestimmung Betriebskosten abgelten; um den Restbetrag ist die Grundmiete zu kürzen.

§ 5

Übergangsregelung für Ertragsberechnung

Eine erhöhte Miete im Sinne des Artikels 2 § 9 Abs. 1 darf so lange nicht verlangt werden, als eine Mieterhöhung aufgrund § 2 des Elften Bundesmietengesetzes beantragt und der Genehmigungsbescheid dem Vermieter noch nicht zugestellt ist.

§ 6

Übergangsregelung für Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin

Soweit in diesem Gesetz auf Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin verwiesen wird, sind nach Außerkrafttreten dieser Rechtsverordnung die entsprechenden Vorschriften der aufgrund Artikel 5 erlassenen Berliner Altbaumietenverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 7

Übergangsregelung für Mieterhöhungen nach Aufhebung der Mietpreisbindung

Nach Freigabe der Mietpreise gemäß Artikel 1 Nr. 1 und Artikel 2 § 12 Abs. 1 Nr. 1 dürfen bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe auf Mietverhältnisse, die während der Mietpreisbindung begründet worden sind, nur Veränderungen berücksichtigt werden, die nach Aufhebung der Mietpreisbindung eingetreten sind.

§ 8

Übergangsregelung für Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Artikel 6 §§ 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem ... (Datum der Beschlussfassung des Bundesrates über die Einbringung des Gesetzentwurfes im Bundestag) abgeschlossen worden ist. Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin bleibt anwendbar, soweit bei den hiervon erfaßten Mietverhältnissen der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1982 abgeschlossen worden ist.

§ 5

entfällt

§ 6

Übergangsregelung für Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin

Soweit in diesem Gesetz auf Vorschriften der Altbaumietenverordnung Berlin verwiesen wird, sind nach Außerkrafttreten dieser Rechtsverordnung die entsprechenden Vorschriften der aufgrund Artikel 5 erlassenen Berliner Altbaumietenverordnung anzuwenden.

§ 7

unverändert

§ 8

Übergangsregelung für Kündigungsschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin bleibt anwendbar, soweit bei den hiervon erfaßten Mietverhältnissen der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1978 abgeschlossen worden ist.

Entwurf

Artikel 8

Berlin-Klausel

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

Artikel 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Artikel 8

unverändert

Artikel 9

Inkrafttreten

Artikel 3 Nr. 5 a sowie Artikel 5 treten am 1. Dezember 1982 in Kraft. Im übrigen tritt das Gesetz am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Wartenberg (Berlin) und Schulze (Berlin)

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 103. Sitzung am 27. Mai 1982 den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin — Drucksache 9/1640 — in erster Lesung behandelt und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuß, an den Ausschuß für Wirtschaft und an den Ausschuß für innerdeutsche Beziehungen zur Mitberatung überwiesen. Die mitberatenden Ausschüsse empfehlen übereinstimmend, den Gesetzentwurf mit einer Reihe von Änderungen anzunehmen. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 33. Sitzung am 23. Juni 1982 beraten und empfiehlt einmütig, den Gesetzentwurf mit den auch von den mitberatenden Ausschüssen empfohlenen Änderungen anzunehmen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist sich darin einig, daß im Land Berlin Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen und ungerechtfertigten Eigenbedarfsansprüchen nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung erforderlich sind. Die bei Erlaß des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin im Jahre 1979 angenommene Abschwächung der Wohnungsnachfrage und der erwartete Ausgleich des Wohnungsmarktes haben sich nicht bestätigt. Gleichzeitig sind jedoch die gesetzlich gebundenen Mietpreise an das soziale Mietpreisrecht heranzuführen. Außerdem muß die Investitionsbereitschaft für Instandsetzungen gefördert werden.

Der Ausschuß billigt daher den Gesetzentwurf aus den Gründen, die in Drucksache 9/1640 Seite 12 ff. aufgeführt sind, allerdings mit einer Reihe von Änderungen, die im folgenden begründet werden:

1. Die Eigentümer im Berliner Althausbestand haben im Durchschnitt der letzten Jahre nur knapp ein Drittel des Betrages für Instandhaltungen und Instandsetzungen investiert, der nach der Rechtsverordnung über die Ertragsberechnung im Land Berlin für angemessen erachtet wird. Ohne eine Änderung der derzeitigen Rechtslage dürfte es schwierig sein, ein verändertes Investitionsverhalten zu erreichen, das den Berliner Althausbestand vor einer weiteren Verschlechterung bewahrt.

Die Förderung von Investitionen im Modernisierungs- und Instandsetzungsbereich allein reicht

nicht aus, um eine solche Veränderung des Investitionsverhaltens herbeizuführen. Vielmehr müssen auch im öffentlichen Mietpreisrecht Anreize für Instandhaltungs- und Instandsetzungsinvestitionen geschaffen werden.

Dies gilt um so mehr, als immer noch knapp 20 v. H. der Altbauwohnungen die Anforderungen an gesunde und angemessene Wohnverhältnisse nicht oder nur unzureichend erfüllen. Dieser Anteil liegt damit deutlich höher als in allen anderen vergleichbaren westdeutschen Großstädten.

2. Das Problem der Umwandlungen von preiswerten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bei gleichzeitiger Totalmodernisierung hat in Berlin einen besonderen Stellenwert, da die Zahl der Umwandlungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Ein weitgehender Ausschuß der Eigenbedarfskündigung in Altbaumietwohnungen und ein Verbot der Eigenbedarfskündigung in öffentlich geförderten Mietwohnungen stößt auf Bedenken. Neben der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist ein wichtiger Verdrängungsfaktor auch die sich ergebende Mietsteigerung nach Modernisierungen. Aufgrund des meist erheblichen Investitionsrückstaus sind auch die Mietsteigerungen, die sich nach einer durchgeführten Modernisierung ergeben, erheblich. Sie führen nicht selten zu einer Verdoppelung oder sogar Verdreifachung der ursprünglichen Miete. Neben einer Verlängerung der Schutzfrist für Eigenbedarfskündigungen im Umwandlungsfall ist daher eine Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierungen anzustreben.
3. Während des Fortbestandes der Mietpreisbindung sollen die Mietpreise stufenweise entzerrt werden, um die Heranführung an das Mietpreisrecht im Bundesgebiet zu erleichtern. Die zulässige Mieterhöhung wird daher
 - zum 1. Januar 1983 nach der Ausstattung des Wohnraums differenziert (Artikel 2 § 2) und
 - zum 1. Januar 1984 zusätzlich insbesondere nach dem Baualter und der Größe der Wohnung gestaffelt (Artikel 2 § 5).
 Abweichend von der ursprünglichen Fassung werden die Mietpreise nicht zusätzlich nach der Lage im Stadtgebiet differenziert, da die Wohnqualität weniger durch die Lage im Stadtgebiet als vielmehr durch den Gebäudezustand, die Ausstattungsqualität und das Baualter gekennzeichnet wird.
4. Zur Förderung der Instandsetzung und Instandhaltung von Altbauwohnraum sieht Artikel 2 § 3 eine zusätzliche Mieterhöhungsmöglichkeit vor,

wenn die Hauseigentümer rd. 80 v. H. der vorgesehenen Pauschalen (Rechtsverordnung über die Ertragsberechnung im Land Berlin) für Instandhaltung oder Instandsetzung investieren.

Für Wohnraum, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Artikel 2 § 3 Abs. 1 b nicht entspricht, werden Grundmieterhöhungen dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter nicht nachweist, daß er zwei Drittel der Pauschalansätze ausgegeben hat. Entgegen dem ursprünglichen Entwurf des Bundesrates muß er bei einer Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung die Preisbehörde einschalten.

5. Zum Schutz vor Verdrängungen wird der Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gegenüber dem Bundesgebiet erweitert. Die Schutzfrist beträgt in Berlin bis zum Ablauf der Mietpreisbindung sieben Kalenderjahre. Des weiteren wird der Senat von Berlin nach Artikel 5 ermächtigt, nähere Regelungen über die Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierungen zu erlassen.

Die verbesserten Investitionsanreize werden zu einer erheblichen Investitionstätigkeit führen.

Die Verdrängung der Mieter wird aufgrund des verbesserten Kündigungsschutzes und der Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierungen erheblich erschwert.

III.

Soweit der Ausschuß Änderungen zu der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs empfiehlt, werden sie im folgenden begründet; im übrigen wird auf die Einzelbegründung in Drucksache 9/1640 Seite 15 ff. verwiesen.

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Nummer 2

§ 12 a des Zwölften Bundesmietengesetzes enthält auch Übergangsrecht für die Zeit nach Außerkrafttreten der Mietpreisbindung. Diese Regelung muß daher auch nach dem 31. Dezember 1989 weiter gelten.

Artikel 2

Zwölftes Bundesmietengesetz

§ 1

Zu Absatz 1

In Absatz 1 wird die Obergrenze für Mieterhöhungen der Jahre 1984 bis 1989 von 5 v. H. auf 4 v. H. gesenkt. Dieses ist dadurch begründet, daß eine zusätzliche Mieterhöhung für Eigentümer ermöglicht wird, die mindestens 80 v. H. der Pauschalansätze (Rechtsverordnung über die Ertragsberechnung im

Land Berlin) für Instandhaltung und Instandsetzung investieren (vgl. auch zu § 3). Es ist damit zu rechnen, daß ein großer Teil der Eigentümer die zusätzliche Mieterhöhung in Anspruch nehmen wird.

Zu Absatz 3

Anders als im Entwurf des Bundesrates werden in dem Ausschuß zusätzlich je ein Vertreter des für das Wohnungswesen zuständigen Mitglieds der Bundesregierung und des Senats von Berlin berufen. Die Vertreter sind wie die anderen Ausschußmitglieder nicht weisungsgebunden und werden durch das für Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin berufen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 definiert den Begriff der Grundmiete. Zur Grundmiete gehören nicht die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und die Umlagen für den Wasserverbrauch, Umlagen und Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953 sowie Betriebskostenzuschläge gemäß § 4. Des weiteren sind Untermietzuschläge, Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und Mieterhöhungen für Modernisierungen im Sinne von § 11 der Altbaukostenverordnung abzuziehen.

§ 2

Zu Absatz 1 und 2

Absatz 1 ist nur redaktionell geändert worden.

Die Erhebung des Komfortzuschlages wird in Absatz 2 dann für unzulässig erklärt, wenn Bad, Sammelheizung oder Aufzug im Wege einer Modernisierung geschaffen worden sind und dieses bereits zu einer Mieterhöhung im Sinne des § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin geführt hat. Damit soll eine Doppelbegünstigung aufgrund der Ausstattungsqualität einer Wohnung ausgeschlossen werden. Der Zeitpunkt der Modernisierung ist dabei unerheblich.

§ 3

§ 3 gibt dem Vermieter als Anreiz zur Vornahme wesentlicher Instandsetzungen das Recht zu einer zusätzlichen Mieterhöhung, nachdem er nachgewiesen hat, daß seine Investitionstätigkeit im Bereich des „Normalniveaus“ liegt. Das „Normalniveau“ wird definiert durch die für Instandhaltung und Instandsetzungen vorgesehenen Pauschalansätze (§ 9 der Rechtsverordnung über die Ertragsberechnung im Land Berlin). Der Bereich des „Normalniveaus“ gilt als erreicht, wenn der Vermieter mindestens 80 v. H. der Pauschale aufgewendet hat. Die zusätzliche Grundmietenerhöhung von 2 v. H. darf erstmals am 1. Januar 1984 geltend gemacht werden.

Absatz 1 a sieht für den Vermieter die Möglichkeit vor, Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung über mehrere Jahre zu verteilen, wenn er in einem Jahr mehr als 80 v. H. der Pauschalansätze aufge-

wendet hat. Investiert er z. B. im Jahre 1985 mindestens das 1,6fache der Pauschale, so kann er eine zusätzliche Mieterhöhung von jeweils 2 v. H. sowohl im Jahre 1986 wie auch im Jahre 1987 geltend machen. Entsprechend kann ihm eine hohe Investition im Jahre 1982 auch auf die folgenden Jahre angerechnet werden.

Zu Absatz 1 b

Grundmietenerhöhungen von bis zu 4 v. H. sollen nur dann zulässig sein, wenn das Gebäude oder die Wohnung bestimmten Mindestanforderungen an den baulichen Zustand genügt. Dieses stellt Absatz 1 b sicher. Eine Ausnahme von dieser Regelung ist nur dann zulässig, wenn der Vermieter nachweist, daß er im vorangegangenen Jahr mindestens zwei Drittel der Pauschalansätze der in der Rechtsverordnung gemäß § 9 dieses Gesetzes zur Instandhaltung und Instandsetzung vorgesehenen Beträge aufgewendet hat. Wendet der Eigentümer eines Gebäudes, auf das eine oder mehrere der Tatbestände des Absatzes 1 b Satz 1, Nr. 1 bis 10 zutreffen, mindestens 80 v. H. der Pauschalansätze auf, kann er auch die um 2 v. H. erhöhte Mieterhöhung geltend machen.

Zu Absatz 2

Werden die Kosten für Instandhaltungen und Instandsetzungen ganz oder teilweise durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten oder ähnlichen Förderungsmaßnahmen gedeckt, so verringern sich die berücksichtigungsfähigen Kosten um den vollen Betrag des Zuschusses oder Darlehens. Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen werden dabei mit dem jeweiligen Gegenwartswert angesetzt.

§ 4

Abweichend von der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs bleibt die zur Zeit geltende Regelung im wesentlichen erhalten. Betriebskostenerhöhungen, die für die Zeit nach dem 31. Dezember 1982 anfallen, können jedoch bei allen Betriebskosten im Sinne des § 27 der 2. Berechnungsverordnung auf die Mieter abgewälzt werden. Dazu gehören auch Gehaltserhöhungen aus der Beschäftigung eines Hauswartes. Um zu vermeiden, daß den Hauswarten zum maßgeblichen Stichtag (31. Dezember 1982) gekündigt wird und sie danach wieder eingestellt werden mit der Folge, daß das volle Gehalt als Betriebskostenerhöhung umlagefähig ist, wird auf den Zustand am 27. Mai 1982 abgestellt.

Zusätzlich ist in Absatz 3 geregelt, daß auch Betriebskostensenkungen unverzüglich an den Mieter weiterzugeben sind.

§ 5

Zu Absatz 1 und 2

Der Wohnwertzuschlag wird nur durch Baualters- und Wohnungsgrößenklassen näher bestimmt.

§ 6

Der vorgesehene Wohnlagezuschlag entfällt aus den oben (II, 3.) bereits näher dargelegten Gründen.

§ 8

Die Vorschrift über die Kappungsgrenzen ist im Hinblick auf die in §§ 1, 2 und 5 vorgesehene Begrenzung der Mieterhöhung überflüssig und kann daher entfallen.

§ 9

Zu Absatz 1

Da das Verfahren der Ertragsberechnung sehr kompliziert ist, ist weder Mietern noch Vermietern zuzumuten, die Berechnung auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Entgegen dem Gesetzentwurf des Bundesrates muß daher die Preisbehörde weiter eingeschaltet werden, wenn eine Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung geltend gemacht werden soll.

§ 12 a

Der in Artikel 6 vorgesehene Ausschluß der Eigenbedarfskündigung in vielen Altbaumietwohnungen und im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Umwandlung in Eigentumswohnungen stößt auf Bedenken.

Mit der Verlängerung der Schutzfrist bei Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist ein Weg gefunden worden, der der besonderen Situation Berlins Rechnung trägt. Mit dem Ende der Mietpreisbindung und einer erwarteten Entspannung des Wohnungsmarktes Ende der 80er Jahre soll auch diese Regelung auslaufen. Dabei ist ein gestaffelter Übergang vorgesehen, der sich nach dem Ende der Eigenschaft „preisgebundener Altbauwohnraum“ nahtlos an die auch im Bundesgebiet geltenden Regelungen des § 564 b Abs. 2 Satz 2 des BGB anpaßt.

Artikel 6 kann daher entfallen.

Artikel 3

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Nummer 1

Der zweite Halbsatz in § 18 Abs. 3 stellt sicher, daß rückwirkende Mieterhöhungen nach dem Elften Bundesmietengesetz entsprechend der bisherigen preisbehördlichen Praxis ausgeschlossen bleiben.

Nummer 5 a

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Artikel 5.

Artikel 5

Die Ermächtigung des Bundesministers für Wirtschaft und des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für den Erlass einer Altbaumietenverordnung Berlin nach § 39 I. Bundesmietengesetz wird aufgehoben.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen wird ermächtigt, die Altbaumietenverordnung Berlin als „Berliner Altbaumietenverordnung“ neu zu erlassen und in den in Artikel 5 genannten Bereichen Änderungen vorzunehmen, insbesondere das Mieterhöhungsverfahren an die für preisgebundene Neubauwohnungen geltenden Vorschriften anzupassen und nähere Regelungen über die Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierung zu treffen.

Artikel 6

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Artikel 6 wird durch die Vorschrift von Artikel 2 Nr. 12a ersetzt.

Artikel 7

Übergangsvorschriften**§ 2**

Die Streichung von § 2 ist eine Folgeänderung zu Artikel 2 § 4.

§ 3

Die Streichung von § 3 ist eine Folgeänderung von Artikel 2 § 3.

§ 4

Die Streichung von § 4 ist eine Folgeänderung von Artikel 2 § 2.

§ 5

Die Streichung von § 5 ist eine Folgeänderung von Artikel 2 § 9.

§ 8

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Artikel 2 § 12a (Vereinheitlichung der Schutzfrist für bisher umgewandelte Mietwohnungen).

Artikel 9

Inkrafttreten

Die Altbaumietenverordnung soll noch von der Bundesregierung an die Heizkostenverordnung angepaßt werden. Die Streichung der Ermächtigungsnorm des § 39 des Ersten Bundesmietengesetzes darf daher erst später wirksam werden.

Bonn, den 23. Juni 1982

Wartenberg (Berlin)

Schulze (Berlin)

Berichterstatter