

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner, Sellin
und der Fraktion DIE GRÜNEN**

Entwurf eines Gesetzes zur Beibehaltung und Verbesserung der Mietpreisbindung in Berlin

A. Problem

Bei unveränderter Gesetzlage endet mit dem 31. Dezember 1987 die z. Z. noch für alle Altbauwohnungen geltende Mietpreisbindung in Berlin. Ab 1988 würden bei unveränderter Gesetzlage die Mieten bei Neuvermietung im Altbau frei vermietbar werden. Schon dieses würde zu drastischen Mietsteigerungen im gesamten Berliner Wohnungsbestand führen, da pro Jahr in Berlin eine Umzugshäufigkeit von 155 000 Haushalten zu beobachten ist (bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Berlin). Bei der Freigabe der Mieten bei Neuvermietung ist mit einer Steigerung von 25 % bei Neuabschluß eines Mietvertrages zu rechnen. Geht man von ca. 150 000 Umzügen allein in zwei Jahren im Altbau aus, so ist mit einem sprunghaften Mietanstieg in einem großen Teil des Berliner Altbaus zu rechnen.

Mit dem 31. Dezember 1989 soll dann auch die jetzt noch geltende Mietpreisbindung für bestehende Mietverhältnisse aufgehoben werden. Bis dahin wird sich aufgrund des sprunghaften Mietanstiegs durch Neuvermietung ein insgesamt viel höheres Mietniveau ergeben haben (ein zu erstellender Mietspiegel muß auf den Miethöhen der Neuvermietungen basieren), so daß nunmehr insgesamt von einem künstlichen Hochschrauben der Mieten im Altbau ausgegangen werden muß.

Dabei ist die besondere Lage Berlins zu berücksichtigen, die gerade auch im Wohnungsbau einen geschlossenen Markt darstellt. Dieser geschlossene Markt hat in der Vergangenheit dazu geführt, daß die Entwicklung der Lebenshaltungskosten immer über derjenigen im Bundesgebiet gelegen hat. Hinzu kommt, daß die Einkommen in Berlin nach wie vor um ca. 15 % unter denen in vergleichbaren bundesdeutschen Ballungsgebieten liegen. Dank der heute noch ca. 6 % unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Mieten in Berlin sind die Lebenshaltungskosten insgesamt in Berlin in etwa gleich hoch wie in vergleichbaren Ballungsgebieten im Bundesgebiet.

Die Aufhebung der Mietpreisbindung in Berlin muß — aufgrund der angeführten speziellen Marktwirkungen — zu noch höheren Mietsteigerungen führen, als dies der Fall in Hamburg und München gewesen ist. Dies würde zu einem weiteren Attraktivitätsverfall Berlins führen und zu einer unverhältnismäßigen Steigerung der Lebenshaltungskosten. Die zu befürchtende Umverteilung würde insgesamt nur dazu führen, daß entweder die Bürger Berlins mit erheblichen Einkommensreduzierungen leben müßten, die zu entsprechenden Einschränkungen im privaten Verbrauch führen würden, oder aber die unverhältnismäßige Schlechterstellung müßte wieder einmal vom Bund aufgefangen werden: Durch eine massive Steigerung der Berlin-Zulage und durch ein überproportionales Anwachsen der Wohngeldleistungen, die wiederum zur Hälfte durch den Berliner Landeshaushalt und zur anderen Hälfte durch den Bundeshaushalt aufzubringen wäre.

Das Gesetz zur Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft hatte neben anderen vor allem auch das Ziel, auf breiter Ebene das Wohnungseigentum und den Eigenheimbau zu fördern. Dieses ordnungs- und sozialpolitische Ziel geht an den Berliner Verhältnissen vollkommen vorbei: Aufgrund des begrenzten Flächenangebots war Berlin immer Mieterstadt und wird dieses auch bleiben. Dies hat der Regierende Bürgermeister von Berlin in seiner Regierungserklärung von 1985 auch so ausgedrückt. Es wäre eine Illusion, an eine Umkehrung oder Veränderung dieser Situation auf breiter Ebene in Berlin zu glauben oder gar daraufhinzuwirken. Dies wird von allen Parteien in Berlin so gesehen.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird die Beibehaltung der Mietpreisbindung als Dauerrecht vorgesehen. Immer wieder hat sich bei mehreren Versuchen, auch in Berlin die Mietpreisbindung zu beenden —, das letzte Mal 1982 — herausgestellt, daß eine Freigabe der Mieten für die Stadt gefährliche Konsequenzen beinhalten würde und daß die Übertragung von Bundesrecht auf die Berliner Verhältnisse der Stadt nicht gerecht wird. Wir verkennen nicht die teilweise äußerst angespannten Verhältnisse im Wohnungssektor in anderen bundesdeutschen Großstädten, und der Gesetzgeber ist aufgefordert, hier Lösungen zu erarbeiten. Vordringlich gilt es aber, dort, wo die Mietpreisbindung ohne rechtliche Bedenken zu verlängern ist, dieses auf dem gesetzgeberischen Wege zu tun. Mit dem Gesetzentwurf werden gleichzeitig die die Mietensituation in Berlin verschärfenden Regelungen aus dem Zwölften Bundesmietengesetz aufgehoben, so daß es insgesamt zu einer tatsächlichen Entspannung auf dem Wohnungssektor in Berlin kommen kann. Dies wird auch angesichts der sich verschlechternden wirtschaftlichen Situation für notwendig erachtet.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Entwurf eines Gesetzes zur Beibehaltung und Verbesserung der Mietpreisbindung in 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 das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), wird wie folgt geändert:

1. § 15 wird aufgehoben.
2. § 18 wird aufgehoben.

Artikel 2

Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt im Land Berlin für Mietverhältnisse über Wohnraum, auf die das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz am 31. Dezember 1975 nicht anzuwenden war, 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

Dreizehntes Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung/Mietsenkung

(1) Im Land Berlin kann 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 1988 an alle zwei Jahre jeweils bis zu sechs vom Hundert erhöht werden. Die zulässige Höhe der Mieterhöhung richtet sich nach der vom Senat von Berlin gemäß § 1 Abs. 2 beschlossenen Rechtsverordnung. Hat die Grundmiete bereits den Betrag erreicht, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach § 1 Abs. 1 maßgeblichen

Betrag ergibt, so ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Beschließt der Senat gemäß § 1 Abs. 2 eine Mietsenkung, so muß diese in dem angegebenen Wohnraumbestand durchgeführt werden.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung eines unabhängigen Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung den Vornachsatz für den nach § 1 Abs. 1 zulässigen Mieterhöhungsbetrag bzw. Mietsenkungsbetrag zu bestimmen. Er hat dabei die besondere Lage Berlins zu berücksichtigen sowie die allgemeine Preis- und Einkommensentwicklung und die Lage auf dem Wohnungssektor.

(3) Der Ausschuss ist besetzt mit

1. dem Vorsitzenden des aufgrund des § 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. je einem/r Vertreter/in der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien,
3. einem Vertreter eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens,
4. einem Vertreter eines Wirtschaftsforschungsinstituts,
5. je einem Vertreter des für das Wohnungswesen zuständigen Mitglieds der Bundesregierung und des Senats von Berlin,
6. zwei Interessenvertretern der Mieter und
7. einem Interessenvertreter der Vermieter.

Die Mitglieder des Ausschusses gemäß Satz 1 Nr. 2, 3, 5 und 6 werden durch das für das Wohnungswesen zuständige Mitglied des Senats von Berlin berufen; sie können aus wichtigem Grund abberufen werden. Vor der Berufung und der Abberufung der Mitglieder gemäß Satz 1 Nr. 5 und 6 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 des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete jeweils nach dem Stande des Tages vor Festsetzung der allgemeinen Grundmietenerhöhung/-senkung 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 sowie Betriebskostenzuschläge gemäß § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken.

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

§ 2

Vervielfältigertabelle

(1) Für § 1 ist folgender Betrag maßgebend:

Bezugsfertig	bei Wohnungen					
	mit Sammelheizung			ohne Sammelheizung		
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit WC in der Wohnung	mit WC im Haus	mit WC außerhalb
bis 31. Dezember 1918	4.00	3.50	2.80	2.60	2.00	1.70
vom 1. Januar 1919 bis 31. Dezember 1949	4.50	4.00	3.00	2.80	2.20	2.00

(2) Die Tabellenwerte schließen Modernisierungszuschläge gemäß § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin ein.

(3) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die in Absatz 1 genannten Beträge unter Berücksichtigung der Preis- und Einkommensentwicklung und der Lage auf dem Wohnungssektor unten bzw. nach oben anzupassen. Dabei ist insbesondere auf die Tragbarkeit der Mieten für breite Bevölkerungsschichten zu achten. Die erstmalige Anpassung kann frühestens zum 1. Januar 1991 erfolgen.

(4) Die in Absatz 1 genannten Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie bei der Abgabe der Mietveränderungserklärung betriebsfähig vorhanden sind. Eine Ausstattung, die ganz oder überwiegend auf Kosten des Mieters geschaffen worden ist, bleibt bei der Anwendung des Absatzes 1 unberücksichtigt.

§ 3

Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete um mindestens fünf 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), spekulative Ansätze können dabei nicht berücksichtigt werden,
2. die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge,
3. die Wohnflächenberechnung.

§ 4

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 3 gelten nicht

1. für Wohnraum in Gebäuden, deren baulicher Erhaltungszustand bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht entspricht sowie Wohnraum, der Wohnungsaufsichtliche Mängel im Sinne des Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz vom 6. März 1973, GVBl. Berlin S. 474, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 2. November 1977, GVBl. Berlin S. 2116) aufweist,
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen 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,
3. für Wohnraum, der über hygienisch nicht einwandfreie oder unzureichende sanitäre Einrichtungen verfügt; dies 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.

§ 5

Entsprechende Anwendung

Die §§ 4, 8, 10, 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung gelten entsprechend.

§ 6

Berlin-Klausel

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

Bonn, den 3. März 1987

Frau Oesterle-Schwerin

Frau Teubner

Sellin

Ebermann, Frau Rust, Frau Schoppe und Fraktion

Artikel 4

Änderung des Zwölften Bundesmietengesetzes

Das Zwölfte Bundesmietengesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 1 wird „1. Januar 1988“ und „1. Januar 1989“ gestrichen.
2. § 3 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Satz 1 gilt erstmals für nach dem 31. Dezember 1983 und letztmalig für nach dem 31. Dezember 1986 zulässig werdende Grundmietenerhöhungen.“
3. §§ 10 und 11 werden aufgehoben.

Artikel 5

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 in der im Bundesgesetzblatt Teil II, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. Mai 1981 (BGBl. I S. 411), an dieses Gesetz anzupassen.

Artikel 6

Berlin-Klausel

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

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung**A. Allgemeines**

Mit diesem Gesetz wird die dauerhafte Beibehaltung der Mietpreisbindung in Berlin gewährt. Eine zeitliche Begrenzung der mietpreisbegrenzenden Vorschriften ist damit entfallen. Mit der Festlegung neuer, standardorientierter Höchstmieten bietet dieses Gesetz sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter ein großes Maß an Transparenz.

Eine Mieterhöhung bzw. Mietsenkung erfolgt durch Beschluß des Senats und basiert auf den allgemeinen Preis- und Einkommensentwicklungen. Insofern trägt der Senat weiterhin eine wichtige Verantwortung für die Preisentwicklung im Berliner Wohnungsbau.

Zusätzlich bietet dieses Gesetz einen weitestgehenden Schutz vor Umwandlung, denn Kündigungen wegen Eigenbedarf werden ausgeschlossen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**1. Zu Artikel 1 Nr. 1 und 2**

Durch die Aufhebung der Vorschriften des Zweiten Bundesmietengesetzes wird die verhängnisvolle Befristung der Mietpreisbindung, die immer wieder Spekulationen auf den Weißen Kreis nährt und damit auch zur Vernachlässigung der Haussubstanz führt, aufgehoben.

2. Zu Artikel 2

Mit dieser Vorschrift ist bis zu einer bundeseinheitlichen Regelung der Schutz der Altbaumieter bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen rechtlich gegeben. Illegale Methoden der Vertreibung werden erst durch ein generelles Umwandlungsverbot von Mietwohnraum ein Ende finden.

3. Zu Artikel 3 § 1

Eine Veränderung der Grundmieten findet durch die Anwendung dieser Vorschriften durch den Senat von Berlin durch Rechtsverordnung statt. Ihr soll eine sachliche Erörterung der wirtschaftlichen und sozialen Lage der Stadt vorausgehen. Die Rechtsverordnung wird öffentlich bekanntgemacht. Sie kann durch das Abgeordnetenhaus von Berlin aufgehoben oder verändert werden. Eine Mietsenkungsmöglichkeit ist absichtlich in die Vorschriften miteinbezogen worden, um bei einer rückläufigen Preisentwicklung diese auch auf die Mieten durchschlagen zu lassen. Die Vorschriften erlauben ausdrücklich eine öffentliche Debatte um die Höhe der Mieten.

4. Zu Artikel 3 § 2

Die Festsetzung neuer, standardorientierter Höchstwerte für Wohnungen im Altbau ermöglicht eine schrittweise Angleichung der Mieten vergleichbarer Wohnungen. Da verfassungsrechtliche Bedenken gegen ein Absenken rechtlich einwandfrei zustandegekommener, aber aufgrund überzogener Modernisierungen sehr hoher Mieten bestehen, ist dies die einfachste Art, langfristig die gewünschte Vergleichbarkeit von Mieten vergleichbarer Wohnungen zu erreichen.

Damit das Gesetz Bestand haben kann, ist die Möglichkeit einer Anpassung der standardorientierten Höchstwerte in Absatz 3 gegeben. Ebenso wie eine Veränderung der Grundmieten gemäß § 1 kann eine solche Anpassung nur durch Rechtsverordnung sowie nach Anhörung des in § 1 Abs. 3 definierten unabhängigen Ausschusses erfolgen.

5. Zu Artikel 3 § 3

Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist die Möglichkeit der Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung vorzusehen.

6. Zu Artikel 3 § 4

Es ist das politische Ziel, Substandardwohnungen abzubauen. Daher sind — neben anderen Maßnahmen, die nicht Teil dieses Gesetzes sein können — Mieterhöhungen für solche Wohnungen auf jeden Fall auszuschließen.

7. Zu Artikel 4

Alle nicht ausdrücklich geänderten Vorschriften des Zwölften Bundesmietengesetzes gelten weiter. Dies gilt insbesondere für die Vorschriften hinsichtlich der Betriebskosten.

Bei den in Artikel 4 vorgenommenen Veränderungen handelt es sich um notwendige, aufgrund des Dreizehnten Bundesmietengesetzes notwendig gewordene Anpassungen.

8. Zu Artikel 5

Die Altbaukostenverordnung ist an das Dreizehnte Bundesmietengesetz anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten, die durch das Dreizehnte Bundesmietengesetz durch die Festsetzung von Höchstmieten begrenzt wird.

9. Zu Artikel 6

Berlin-Klausel

