

Beschlußempfehlung und Bericht

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

- a) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin,
Frau Teubner, Sellin und der Fraktion DIE GRÜNEN
— Drucksache 11/29 —**

**Entwurf eines Gesetzes zur Beibehaltung und Verbesserung
der Mietpreisbindung in Berlin**

- b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Vogel, Wartenberg (Berlin),
Egert, Heimann, Frau Luuk, Dr. Mitzscherling, Stobbe, Jahn (Marburg),
Müntefering und der Fraktion der SPD
— Drucksache 11/302 —**

**Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher
und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin
(Mietpreisbindung in Berlin als Dauerrecht)**

- c) zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP
— Drucksache 11/304 —**

**Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung
der Wohnungssituation im Land Berlin**

A. Problem

Die Bindung der Mieten für Berliner Altbauwohnraum ist wiederholt, zuletzt durch das Dritte Gesetz zur Änderung mietrecht-

licher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), verlängert worden. Dieses Gesetz ist darauf angelegt, die für Berlin geltenden Regelungen an das im übrigen Bundesgebiet geltende soziale Mietrecht schrittweise heranzuführen und dabei zugleich die Mietenstruktur zu entzerren. Zum Abschluß der Übergangsphase sollten beginnend mit dem 1. Januar 1988 neu abgeschlossene Mietverhältnisse aus der Preisbindung entlassen werden. Die restlichen Bindungen sollten mit Ablauf des Jahres 1989 entfallen.

Die mit dieser Gesetzgebung verbundenen Erwartungen haben sich nicht ganz erfüllt. Nach wie vor bestehen noch Probleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten, so daß ein Übergang in das vollständige soziale Mietrecht, wie in diesem Gesetz bestimmt, zum 1. Januar 1988 für freie und zum 1. Januar 1990 für alle dann noch preisgebundenen Wohnungen, ohne Übergangsregelungen zum Schutze der Mieter zu sozialen Härten führen könnte.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP, den der Ausschuß mit einigen Änderungen meist klarstellender Art mehrheitlich billigt, sichert den Übergang Berlins in das System des sozialen Mietrechts durch Einführung von Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen sozial ab. Diese sollen einerseits die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen, andererseits die Überleitung und Anpassung der besonderen mietrechtlichen und mietpreisrechtlichen Vorschriften im Land Berlin an das soziale Mietrecht zum 1. Januar 1988 erlauben.

Vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 werden für den bisher preisgebundenen Wohnraum Mieterhöhungen gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden darf, der den bisherigen Mietzins jährlich nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt.

Während eines Zeitraumes von vier Jahren — bis zum 31. Dezember 1991 — darf in Fällen der Neuvermietung der neu vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 10 v. H. übersteigen.

Der besondere Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen wird für Veräußerungsfälle, die vor der Freigabe der Mietpreise getätigt worden sind, für weitere drei Jahre — bis zum 31. Dezember 1990 — beibehalten.

C. Alternativen

Der von der Fraktion der SPD eingebrachte Gesetzentwurf — Drucksache 11/302 — und der von der Fraktion DIE GRÜNEN eingebrachte Gesetzentwurf — Drucksache 11/29 — haben die Aufrechterhaltung der Mietpreisbindung im Altbauwohnungsbestand auf Dauer zum Ziel. Nach der Umwandlung von Miet- in Eigen-

tumswohnungen sollte nach diesen Vorlagen die Eigenbedarfskündigung, gegen die der Mieter bisher durch eine Frist von sieben Jahren geschützt war, nunmehr auf Dauer unzulässig bleiben.

D. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin — Drucksache 11/304 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. den von den Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner, Sellin und der Fraktion DIE GRÜNEN eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Beibehaltung und Verbesserung der Mietpreisbindung in Berlin — Drucksache 11/29 — sowie
den von den Abgeordneten Dr. Vogel, Wartenberg (Berlin), Egert, Heimann, Frau Luuk, Dr. Mitzscherling, Stobbe, Jahn (Marburg), Müntefering und der Fraktion der SPD eingebrachten Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin (Mietpreisbindung in Berlin als Dauerrecht) — Drucksache 11/302 —
für erledigt zu erklären.

Bonn, den 16. Juni 1987

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

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

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung
der Wohnungssituation im Land Berlin

— Drucksache 11/304 —

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

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

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

ERSTER ABSCHNITT

Überleitung preisgebundenen Berliner Altbauwohnraums in das allgemeine Mietrecht

§ 1

Anwendungsbereich, Begrenzung der Miethöhe

(1) Dieses Gesetz gilt für bis zum 31. Dezember 1987 *preisgebundenen* Wohnraum im Land Berlin, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder 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).

(2) Für Wohnraum nach Absatz 1 gilt in der Zeit vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe mit den sich aus den *nachfolgenden Vorschriften* ergebenden Maßgaben.

§ 2

Erhöhungsverlangen

Anstelle von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe *gilt, daß* der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses unter der Voraussetzung verlangen kann, daß der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abgesehen, nicht um mehr als

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

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

ERSTER ABSCHNITT

Überleitung preisgebundenen Altbau- wohnraums **im Land Berlin** in das allgemeine Mietrecht

§ 1

Anwendung **des Gesetzes zur Regelung** der Miethöhe

Für Wohnraum im Land Berlin, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder 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 **und der** bis zum 31. Dezember 1987 **preisgebunden ist** (preisgebundener Altbauwohnraum), gilt in der Zeit vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe mit den sich aus den **§§ 2, 3 und 5 bis 7** ergebenden Maßgaben.

§ 2

Begrenzung der Miethöhe bei Erhöhungsverlangen

(1) **Abweichend** von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses unter der Voraussetzung verlangen, daß der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe **oder nach vergleichbaren**

Entwurf

5 vom Hundert erhöht. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe *findet keine Anwendung*.

§ 3

Neuvermietung

(1) Bis zum 31. Dezember 1991 darf bei Abschluß eines Mietvertrages der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist im Fall des Absatzes 1 nicht vor Ablauf eines Jahres nach Abschluß des Mietvertrages zulässig.

ZWEITER ABSCHNITT

**Kündigungsschutz bei Umwandlungen von
Altbaumietwohnungen
in Eigentumswohnungen**

§ 4

**Sonderfassung § 564 b
des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Ist an einer vermieteten Altbauwohnung, die am 31. Dezember 1987 preisgebunden im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), war, nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum bis zum 31. Dezember 1987 veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor Ablauf des siebten Kalenderjahres nach dem Jahr der Veräußerung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1990, nicht berufen. Satz 1 gilt nicht für Wohnraum, über den der auf die Veräußerung gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1980 abgeschlossen worden ist.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

preisrechtlichen Vorschriften abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe **ist nicht anzuwenden**.

(2) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe können bei der erstmaligen Aufstellung eines Mietspiegels, der längstens bis zum 31. Dezember 1989 gilt, auch die Entgelte zugrunde gelegt werden, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen bis zum 31. Dezember 1987 an Höchstbeträge gebunden waren.

§ 3

**Begrenzung der Miethöhe
bei Neuvermietung**

(1) Bis zum 31. Dezember 1991 darf bei Abschluß eines Mietvertrages der vereinbarte Mietzins, **dem darin bisher nicht enthaltene Erhöhungsbeträge nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe hinzugerechnet werden dürfen**, nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) unverändert

ZWEITER ABSCHNITT

**Sondervorschrift
über den Kündigungsschutz**

§ 4

**Kündigungsschutz bei Umwandlungen
von Altbaumietwohnungen
in Eigentumswohnungen**

Ist an einer vermieteten **preisgebundenen** Altbauwohnung nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum bis zum 31. Dezember 1987 veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor Ablauf des siebten Kalenderjahres nach dem Jahr der Veräußerung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1990, nicht berufen. Satz 1 gilt nicht für Wohnraum, über den der auf die Veräußerung gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1980 abgeschlossen worden ist.

Entwurf

DRITTER ABSCHNITT

Übergangsvorschriften

§ 5

Bestandsschutz

(1) Soweit vor dem 1. Januar 1988 eine Vereinbarung über den Mietzins entgegen § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), getroffen worden ist, wird sie im Rahmen der Begrenzung des § 3 wirksam.

(2) Soweit vor dem 1. Januar 1988 eine Vereinbarung über den Mietzins für die Zeit ab 1. Januar 1990 getroffen worden ist, wird sie zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Begrenzung des § 3 wirksam.

§ 6

Abwicklung anhängiger Verfahren

(1) Ist über ein aufgrund mietpreisrechtlicher Vorschriften anhängiges Verfahren bei Außerkrafttreten dieser Vorschriften noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, bleiben die bisher maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

(2) Führt eine *bestandskräftige* Entscheidung nach Absatz 1 zu einer Änderung der vereinbarten Miete, sind die Beteiligten so zu stellen, als sei die geänderte Miete am 31. Dezember 1987 vereinbart gewesen. Der Vermieter kann Erklärungen gegenüber dem Mieter, die er bei Kenntnis der geänderten Miete hätte abgeben können, innerhalb von sechs Monaten *ab Bestandskraft* der Entscheidung nachholen. Ergibt sich ein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung überhöhter Mietzinsen oder auf Herabsetzung des Mietzinses, kann dieser Anspruch innerhalb gleicher Frist geltend gemacht werden.

(3) Führen nachgeholte Erklärungen des Vermieters zu einer Erhöhung des Mietzinses, gilt § 9 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprechend.

§ 7

Übergangsregelung zu den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

(1) Bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe auf Mietverhältnisse, die bis zum 31. Dezember 1987 begründet worden sind, dürfen nur Veränderungen berücksichtigt werden, die nach diesem Zeitpunkt eingetreten sind, sofern sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt.

(2) Ist eine Mieterhöhung im Sinne des § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin in der im Bundesgesetz-

Beschlüsse des 16. Ausschusses

DRITTER ABSCHNITT

Übergangsvorschriften

§ 5

Wirksamwerden früherer Mietzinsvereinbarungen

(1) Soweit eine vor dem 1. Januar 1988 getroffene Vereinbarung über den Mietzins nach § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden, **im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-19, veröffentlichten bereinigten** Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), **unwirksam war**, wird sie im Rahmen des § 3 wirksam.

(2) unverändert

§ 6

Abwicklung anhängiger Verfahren

(1) unverändert

(2) Führt eine **unanfechtbare** Entscheidung nach Absatz 1 zu einer Änderung der Miete, sind die Beteiligten so zu stellen, als sei die geänderte Miete am 31. Dezember 1987 vereinbart gewesen. Der Vermieter kann Erklärungen gegenüber dem Mieter, die er bei Kenntnis der geänderten Miete hätte abgeben können, innerhalb von sechs Monaten **nach dem Eintritt der Unanfechtbarkeit** der Entscheidung nachholen. Ergibt sich ein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung überhöhten Mietzinses oder auf Herabsetzung des Mietzinses, kann dieser Anspruch innerhalb gleicher Frist geltend gemacht werden.

(3) unverändert

§ 7

Übergangsregelung zu den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

(1) unverändert

(2) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

blatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472), aufgrund baulicher Maßnahmen, die bis zum 31. Dezember 1987 durchgeführt worden sind, bis zu diesem Zeitpunkt nicht geltend gemacht worden, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(3) Soweit nach § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten *preisrechtlich zulässig geworden und* bis zum 31. Dezember 1987 nicht geltend gemacht worden ist, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(4) Soweit bis zum 31. Dezember 1987 in preisrechtlich zulässiger Weise Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter geltend gemacht worden sind, dürfen sie auch nach dem 31. Dezember 1987 in dieser Form geltend gemacht werden.

(3) Soweit nach § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten bis zum 31. Dezember 1987 nicht geltend gemacht worden ist, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(4) unverändert

VIERTER ABSCHNITT

Änderung sonstigen Rechts

§ 8

Außer Kraft tretende Vorschriften

(1) Am Tage nach der Verkündung dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
2. Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes (Ertragsberechnungsverordnung Zwölftes Bundesmietengesetz — EBerVO-XII. BMG), vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1395), geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 1985 (GVBl. Berlin S. 2417).

(2) Am 1. Januar 1988 treten außer Kraft:

1. Erstes Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
2. Zweites Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
3. Drittes Bundesmietengesetz vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357);
4. Sechstes Bundesmietengesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357, 2358);
5. Achtes Bundesmietengesetz vom 30. Oktober 1972 (BGBl. I S. 2051, 2052);

VIERTER ABSCHNITT

Änderung sonstigen Rechts

§ 8

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

6. Zehntes Bundesmietengesetz vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
7. Elftes Bundesmietengesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
8. Zwölftes Bundesmietengesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
9. Artikel 5 und 6 §§ 2 bis 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
10. Erstes Wohnungsbaugesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277);
11. §§ 85 und 105 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
12. Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin – AMVOB) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472);
13. Gesetz über preisrechtliche Mietsenkung für Wohnraum vom 15. Mai 1953 (GVBl. Berlin S. 317), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 1974 (GVBl. Berlin S. 2802);
14. Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (GVBl. Berlin S. 391), geändert durch Verordnung vom 11. Dezember 1957 (GVBl. Berlin S. 1793);
15. Verordnung zur Durchführung des § 31 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 18. Mai 1961 (GVBl. Berlin S. 665);
16. Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 25. November 1961 (GVBl. Berlin S. 1645, 1672);
17. Zweite Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Oktober 1963 (GVBl. Berlin S. 1030);
18. Dritte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. November 1964 (GVBl. Berlin S. 1250);
19. Vierte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 13. Mai 1968 (GVBl. Berlin S. 581);
20. Fünfte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Dezember 1969 (GVBl. Berlin S. 2563);

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

21. Sechste Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 23. November 1971 (GVBl. Berlin S. 1996);
22. 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);
23. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 11. Mai 1977 (GVBl. Berlin S. 931);
24. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 7. August 1979 (GVBl. Berlin S. 1354);
25. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Erste Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — I. MErhVO-XI. BMG) vom 11. November 1980 (GVBl. Berlin S. 2445);
26. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Zweite Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — II. MErhVO-XI. BMG) vom 20. Oktober 1981 (GVBl. Berlin S. 1322);
27. Erste Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (1. MHV — XII. BMG) vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1394);
28. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (2. MHV — XII. BMG) vom 16. Oktober 1984 (GVBl. Berlin S. 1534);
29. Dritte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (3. MHV — XII. BMG) vom 15. Oktober 1985 (GVBl. Berlin S. 2218);
30. Vierte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (4. MHV — XII. BMG) vom 23. Oktober 1986 (GVBl. Berlin S. 1714).

FÜNFTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 9

Berlin-Klausel

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

FÜNFTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 9

unverändert

Entwurf

§ 10

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Das Gesetz tritt mit Ausnahme des § 8 Abs. 1 am 1. Januar 1988 in Kraft. § 8 Abs. 1 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 10

unverändert

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

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 13. Sitzung am 21. Mai 1987 den von der Fraktion DIE GRÜNEN eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Beibehaltung und Verbesserung der Mietpreisbindung in Berlin — Drucksache 11/29 —, den von der Fraktion der SPD eingebrachten Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin (Mietpreisbindung in Berlin als Dauerrecht) — Drucksache 11/302 — sowie den von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin — Drucksache 11/304 — in erster Lesung behandelt und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuß und an den Ausschuß für innerdeutsche Beziehungen zur Mitberatung überwiesen. Dieser hat mit Mehrheit empfohlen, den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen anzunehmen. Der Rechtsausschuß hat mit Mehrheit empfohlen, den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen mit einer Reihe von meist klarstellenden Ergänzungen zu den §§ 1 bis 3 und redaktionellen Verbesserungen zu den §§ 4 bis 7 anzunehmen. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Gesetzentwürfe am 3. und 15. Juni 1987 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf — Drucksache 11/304 — mit den vom Rechtsausschuß empfohlenen Änderungen anzunehmen und die Gesetzentwürfe — Drucksachen 11/29, 11/302 — für erledigt zu erklären.

II.

1. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist sich darin einig, daß zur sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin ein Handlungsbedarf besteht. Der im Jahre 1982 von allen Parteien — mit Ausnahme der Alternativen Liste — im Berliner Abgeordnetenhaus befürwortete und vom Deutschen Bundestag einstimmig beschlossene Übergang in das vollständige soziale Mietrecht zum Jahresende 1987 könnte ohne ein Eingreifen des Gesetzgebers zu sozialen Härten führen. In den letzten Jahren hat Berlin einen im Jahr 1982 noch nicht absehbaren Bevölkerungszuwachs erlebt. Diese Entwicklung hat zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage und zu einem Aufzehren der Wohnungsreserven geführt. Darüber hinaus gibt es in einzelnen Wohnungsmarksegmenten Schwierigkeiten. Der Ausschuß ist sich auch dessen bewußt, daß die Mieter in Berlin nicht in das Umland ausweichen können und die Woh-

nungseigentumsbildung nur beschränkt möglich ist.

Keine Einigkeit konnte jedoch im Ausschuß über die vom Gesetzgeber in dieser Situation zu ergreifenden Maßnahmen erzielt werden.

2. Die Ausschlußmehrheit hält grundsätzlich an dem Ziel fest, zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin das im übrigen Bundesgebiet bewährte soziale Mietrecht einzuführen. Sie ist davon überzeugt, daß nur auf diesem Wege die Mietenverzerrung und die unsoziale Erschwerung des Zugangs zum Wohnungsmarkt beseitigt werden können. Nur eine soziale Wohnungsmarktwirtschaft kann nach Meinung der Ausschlußmehrheit ein ausreichendes Wohnungsangebot und eine sozial gerechte Verteilung des Wohnraums auf Dauer gewährleisten. Wenn ein Mieter aufgrund seiner Einkommensverhältnisse nicht in der Lage sei, angemessenen Wohnraum zu bezahlen, sei es Aufgabe des Staates, durch Wohngeld Hilfestellung zu geben.

Gleichzeitig erkennt die Ausschlußmehrheit die Notwendigkeit an, in der jetzigen Situation zur Vermeidung sozialer Härten im Land Berlin den Übergang ins soziale Mietrecht durch besondere Regelungen abzufedern. Sie billigt daher den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen, der über das Jahr 1990 hinaus durch ein System abgebremster Mieterhöhungsmöglichkeiten bezahlbare Mieten sichere. Dieser Gesetzentwurf bringe zwar das im übrigen Bundesgebiet geltende soziale Mietrecht grundsätzlich bereits zum 1. Januar 1988 zum Tragen, jedoch in einer Form, die den Interessen der Vermieter und der Mieter gleichermaßen gerecht werde. Die Ausschlußmehrheit befürwortet es, daß das unübersichtliche System behördlich festgesetzter Mieten und Mietenzuschläge nunmehr durch die im Miethöhegesetz gegebenen drei Möglichkeiten, innerhalb bestehender Mietverträge Mieterhöhungen durchzusetzen, abgelöst werde. Dabei dürfte nach Meinung der Ausschlußmehrheit in der Berliner Praxis die Berufung auf den Mietspiegel entscheidende Bedeutung erlangen, während von der Berufung auf ein Sachverständigengutachten oder auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen seltener Gebrauch gemacht werden dürfte. Die Ausschlußmehrheit begrüßt daher, daß in Berlin die Vorbereitungen zur Erstellung eines Mietspiegels bereits angelaufen sind. Durch eine Ergänzung von § 2 des Koalitionsentwurfs solle klargestellt werden, daß für den ersten Berliner Mietspiegel auch andere als frei vereinbarte Mietentgelte herangezogen werden dürfen; bei der Aufstellung des ab 1988 wirksam werdenden Mietspiegels sollen Entgelte aller bis zum 31. Dezember 1987 noch preisgebundenen Altbauwohnungen verwendet werden können. Die Aus-

schußmehrheit sieht in der Einführung besonderer Kappungsgrenzen ein notwendiges, aber auch ausreichendes Mittel, für die Übergangssituation in Berlin überproportionale Mietsteigerungen — vor allem für einfache und mittlere Wohnungen — zu verhindern. Die Ausschußmehrheit unterstreicht den Charakter der Kappungsgrenze: 5 v. H. bei bestehenden Mietverhältnissen dürften nur so weit gefordert werden, als die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werde. Auch die Kappungsgrenze für Neuvermietungen in Höhe von 10 v. H. werde sich preisdämpfend auswirken. Die Ausschußmehrheit ist der Auffassung, daß diese zeitlich befristeten Kappungsgrenzen für Alt- und Neuverträge die Mietzinsvereinbarungen nach dem vorliegenden Gesetz lediglich begrenzen; diese Mietzinsvereinbarungen seien daher keine Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden seien.

Die Ausschußmehrheit billigt auch die Fortschreibung des besonderen Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen für die Veräußerungsfälle, die vor der Freigabe der Mietpreise getätigt worden sind, für weitere drei Jahre bis zum 31. Dezember 1990.

3. Die Fraktion der SPD im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau lehnt den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen ab. Sie ist der Auffassung, daß aufgrund der geänderten Verhältnisse im Land Berlin der im Jahr 1982 auch von ihr befürwortete Übergang zum sozialen Mietrecht nicht zu verantworten ist. Im Jahr 1982 sei die Bevölkerungsentwicklung anders einzuschätzen gewesen. Die Herstellung der Rechtseinheit mit dem übrigen Bundesgebiet sei kein zwingendes Argument, zumal dieser Gesichtspunkt dann nicht zum Tragen komme, wenn es nicht um die Interessen der Berliner Mieter, sondern der Berliner Wirtschaft gehe. Es sei auch nicht mehr vertretbar, eine weitere Übergangsregelung zu beschließen bzw. lediglich die im Dritten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin enthaltenen Fristen zu verlängern. Ein solches Vorgehen wäre geeignet, die spekulativen Erwartungen der professionellen Anleger immer wieder hochzutreiben und die Ängste der Mieter zu vermehren.

Nach Auffassung der Fraktion der SPD ist es vielmehr zum Schutz der Mieter erforderlich, die Mietpreisbindung im Land Berlin als Dauerrecht mit bestimmten Verbesserungen festzulegen, wie es der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 11/302 — vorsehe. Zu begrüßen sei, daß dieser Entwurf auf die Festlegung bestimmter prozentualer Mieterhöhungen verzichte und eine Tabelle zur Errechnung der Mietobergrenze einführe, die auch Modernisierungen nach § 11 Altbau-mietenverordnung berücksichtige. Dies sei für den Mieter von großer Bedeutung. Besonders wichtig sei die Begrenzung des Anstiegs der Grundmieten entsprechend dem Zustand des Hauses. Die im Gesetz von 1982 eingeführte Bonus-Regelung, die systemwidrig sei, müsse durch eine Malus-Regelung er-

setzt werden: Wer bestimmte Instandsetzungsarbeiten nicht vornehme, müsse von Mieterhöhungen ausgeschlossen werden.

Nach Auffassung der Fraktion der SPD im Ausschuß verursacht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Altbaubereich Berlins große Unruhe. Der Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen sei nicht geeignet, hier Abhilfe zu schaffen. Vielmehr sei es notwendig, die Eigenbedarfskündigung des Erwerbers einer umgewandelten Altbauwohnung auf Dauer auszuschließen, wie dies der Entwurf der Fraktion der SPD vorsehe. Diese Regelung sei durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gedeckt.

Die Fraktion der SPD im Ausschuß bedauert, daß der Senat von Berlin keine Anstrengungen unternommen hat, mit allen Parteien gemeinsam ein für die Berliner Mieter akzeptables Mietrecht zu entwickeln. Bisher habe der Deutsche Bundestag größten Wert darauf gelegt, Sondergesetze für Berlin nur einstimmig zu beschließen.

Die Fraktion der SPD vermißt im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen eine Vorschrift über einen verbindlichen Mietspiegel. Die Begrenzung des Mietanstiegs auf 10 v. H. bei Neuvermietungen sei nicht nur wegen der zugelassenen Höhe, sondern auch wegen des Mangels an Nachprüfbarkeit der Grundlagen problematisch und für den Mieterschutz von geringem Wert. Die Fraktion der SPD befürchtet aufgrund dieser Regelung unkontrollierte Mietpreissprünge.

4. Die Fraktion DIE GRÜNEN im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau lehnt den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen ebenfalls ab. Sie vertritt die Auffassung, das Miethöhegesetz dürfe im Land Berlin nicht eingeführt werden. Das Ziel, die Rechtseinheit auf dem Gebiet des Mietrechts herzustellen, sei nur ein Vorwand für die Einführung des im übrigen Bundesgebiet geltenden hohen Mietniveaus. In Berlin seien bisher für einfache bis mittlere Wohnungen 3,50 DM bis 6 DM zu bezahlen. In Düsseldorf und München kosteten vergleichbare Wohnungen zwischen 8 DM und 13 DM. Dies sei nicht mehr sozial. Zu bedenken sei, daß die Einkommensverhältnisse in Berlin schlechter seien als in vergleichbaren westdeutschen Großstädten. 23 v. H. der Berliner Haushalte hätten ein monatliches Einkommen unter 1 200 DM. In Hamburg betrage dieser Anteil nur 14 v. H. Die sozialen Konflikte in Berlin seien zum Teil auch aus diesen Umständen zu erklären.

Die Fraktion DIE GRÜNEN erhebt auch Bedenken gegen einzelne Ausgestaltungen des Gesetzentwurfs der Koalitionsfraktionen. Vor allem die Möglichkeit, bei der Neuvermietung den Mietpreis um 10 v. H. anzuheben, werde bei der hohen Zahl der jährlichen Neuvermietungen von 150 000 bis 200 000 in Berlin die sozialen Konflikte anheizen. Für den Mieter, der dem Vermieter in aller Regel unterlegen sei, werde die Rechtslage schwieriger. Er verliere die Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit des Mietpreises in einem einfachen und kostenlosen Verfahren vor der Mietpreisstelle überprüfen zu

lassen und werde in Zukunft das volle Prozeßkostenrisiko tragen, wenn er dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmen wolle. Am bedenklichsten sei, daß der zum 1. Januar 1988 aufzustellende Mietspiegel nur im Zusammenwirken mit den Hauseigentümern aufgestellt werde, da alle Mieterverbände ihre Mitarbeit verweigerten. Zu fragen sei, wie sich der Mieter gegen ein Mieterhöhungsverlangen wehren könne, das unter Berufung auf andere Wohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten erhoben werde. Auch bei der Neuvermietung habe der neue Mieter eine schwache Rechtsposition, was die Überprüfung der Grundlagen für die Mietpreisbildung betreffe, da er kein Auskunftsrecht gegenüber dem Vermieter bezüglich der bisherigen Miete habe.

Die Fraktion DIE GRÜNEN vertritt daher die Auffassung, daß der Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen keine ausreichende soziale Abfederung enthält. Es sei vielmehr notwendig, die Mietpreisbindung als Dauerrecht auszugestalten, wie dies der Gesetzentwurf der Fraktion DIE GRÜNEN — Drucksache 11/29 — vorsehe. Dieser Gesetzentwurf verdiene gegenüber dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 11/302 — deshalb den Vorzug, weil er den Senat ermächtige, nicht nur Mieterhöhungen, sondern auch Mietsenkungen vorzunehmen, weil er eine niedrigere Tabellenmiete enthalte, weil die Berechnungsart für die Betriebskosten zu einer niedrigeren Belastung der Mieter führe und weil er die Mieterhöhung in zwei Jahren auf höchstens 6 v. H. begrenze.

Wie die Fraktion der SPD tritt auch die Fraktion DIE GRÜNEN für einen Ausschluß der Eigenbedarfskündigung des Erwerbers einer umgewandelten Altbauwohnung in Berlin ein.

5. Die Koalitionsfraktionen im Ausschuß halten trotz der von den Oppositionsfraktionen vorgetragenen Argumente am Gesetzentwurf — Drucksache 11/304 — fest. Ein gemeinsames Vorgehen aller Parteien sei durch das frühzeitige Ausscheiden des Mietervereins in Berlin durch diesen selbst unmöglich gemacht worden. Der Mietspiegel werde repräsentative Werte enthalten, da die Mieterverbände an dessen Erstellung nach Abschluß des Gesetzgebungsverfahrens mitarbeiten würden. Der Mieter sei nicht schutzlos dem Mieterhöhungsverlangen und dem Prozeßkostenrisiko ausgeliefert. Der Senat hat im Ausschuß verbindlich erklärt, daß nicht nur eine intensive Mieterberatung aufgebaut, sondern auch die Schlichtungsstelle ausgebaut wird. Im übrigen wäre die von der Fraktion der SPD und von der Fraktion DIE GRÜNEN vorgeschlagene Mietpreisbindung als Dauerrecht mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG nicht vereinbar, wie der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 1979 festgestellt habe.

Die Ausschlußmehrheit empfiehlt daher, den Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen mit den unter III. erläuterten Änderungen anzunehmen und die Gesetzentwürfe der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN für erledigt zu erklären.

III.

Soweit der Ausschuß Änderungen zu der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und FDP empfiehlt, werden sie im folgenden begründet; im übrigen wird auf die Einzelbegründung in Drucksache 11/304 Seite 6f. verwiesen.

Zu Abschnitt 1 § 1

Die kürzere und konzentriertere Fassung der Vorschrift bringt deren Inhalt deutlicher zum Ausdruck. Der Gesetzentwurf zielt darauf ab, daß vom 1. Januar 1988 an das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz — MHG) auch für bisher preisgebundenen Altbauwohnraum in Berlin gelten soll. Die Neufassung der Überschrift des § 1 stellt dies deutlich heraus.

Dies gilt namentlich für den Grundsatz des § 1 MHG, der die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausschließt und den Vermieter auf die Möglichkeiten der Mieterhöhung nach den §§ 2 bis 7 verweist. Es gilt aber ebenso für den in § 10 festgelegten Anwendungsbereich des Miethöhegesetzes. So schließt das vorliegende Gesetz andere Vereinbarungen während des Bestehens eines Mietverhältnisses nach § 10 Abs. 1 MHG ebenso wenig aus wie den Abschluß von Staffelmietvereinbarungen im Rahmen des § 10 Abs. 2 MHG.

Lediglich soweit einzelne, besonders aufgeführte Vorschriften des vorliegenden Gesetzes Abweichungen vom Miethöhegesetz vorsehen, soll das vorliegende Gesetz Vorrang haben.

Zu Abschnitt 1 § 2

Auch die Änderung am Beginn des Absatzes 1 soll den lediglich ergänzenden Charakter des vorliegenden Gesetzes im Verhältnis zum Miethöhegesetz deutlicher zum Ausdruck bringen.

Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG soll bei Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem nicht die 30 %-Kappungsgrenze, bezogen auf einen Zeitraum von drei Jahren, gelten. Vielmehr sollen grundsätzlich nur Erhöhungsschritte von jährlich 5 % zulässig sein. Bei der Errechnung der höheren Miete soll aber nicht nur, wie nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG, von Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG abgesehen werden. Vielmehr ist es zur sachgerechten Überleitung aus der Preisbindung in das Vergleichsmietensystem des sozialen Mietrechts erforderlich, auch Mieterhöhungen auszunehmen, die nach bisherigen preisrechtlichen Vorschriften vorgenommen wurden, sofern diese Mieterhöhungen durch Modernisierungen, Betriebskostenerhöhungen oder Kapitalkostenerhöhungen veranlaßt waren.

Der neu eingefügte Absatz 2 soll klarstellen, daß auch Entgelte, die bis zum 31. Dezember 1987 an Höchstbeträge gebunden waren, bei der Erstellung von Mietspiegeln herangezogen werden dürfen. Dies soll es erleichtern, schon zum Beginn der freien Mietzins-

bildung einen Mietspiegel aufzustellen, auf den die Vermieter sich bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen — neben den in § 2 Abs. 2 MHG vorgesehenen anderen Begründungsmitteln — beziehen können.

Derartige Entgelte werden allenfalls dann benötigt werden, wenn der erste Mietspiegel annähernd gleichzeitig mit dem Ende der Mietpreisbindung erstellt wird.

Zu Abschnitt 1 § 3

Die Vorschrift begrenzt die Mietzinshöhe beim Abschluß neuer Mietverträge, um ein sprunghaftes Ansteigen des Vergleichsmietenniveaus durch den Abschluß neuer Verträge zu verhindern. Dabei hätte eine Anknüpfung an das im Mietspiegel ausgewiesene Vergleichsmietenniveau dem Mietspiegel eine im Miethöhegesetz nicht vorgesehene Bedeutung verliehen und damit die Rechtsnatur des Mietspiegels verändert. Diese unerwünschte Folge wird dadurch vermieden, daß beim Abschluß neuer Mietverträge mit der zulässigen Mietzinshöhe an den „bisherigen Mietzins“ angeknüpft wird. Dies entspricht dem System der Kappungsgrenzenregelung in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG.

Als bisheriger Mietzins kann sinnvollerweise nur der zuletzt zwischen den Parteien des bisherigen Mietverhältnisses vereinbarte oder durch eine zulässige einseitige Mieterhöhung entstandene Mietzins verstanden werden. Es erschien nicht zweckmäßig, eine Referenzperiode festzulegen, in der der bisherige Mietzins gezahlt worden sein mußte. Zweckmäßiger und systemgerechter erschien vielmehr eine Art Stichtagsmiete, nämlich der am Ende des bisherigen Mietverhältnisses maßgebende Mietzins. Dieser muß mit dem zuletzt tatsächlich gezahlten Mietzins nicht identisch sein. Denn der tatsächlich gezahlte Mietzins kann aus

verschiedenen Gründen unter dem vereinbarten oder aufgrund einer Mieterhöhung maßgebenden Mietzins liegen, z. B. durch eine begründete oder unbegründete Mietzinsminderung, Zahlungsschwierigkeiten oder durch Zurückbehaltung oder Aufrechnung durch den Mieter.

Bei einer derartigen Anknüpfung an den bisherigen Mietzins erschien es aber geboten, Erhöhungsbeträge zu berücksichtigen, die der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis nach §§ 3 bis 5 MHG verlangen könnte. Bedeutsam ist dies vor allem dann, wenn der Vermieter nach dem Auszug des bisherigen Mieters, aber vor Abschluß des neuen Mietvertrags die Wohnung modernisiert oder dem der bisherigen Mieter nach einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung gemäß § 9 MHG gekündigt hat.

In diesen Fällen sowie bei Betriebs- und Kapitalkostenenerhöhungen, die der Vermieter nicht mehr auf den bisherigen Mieter umlegen konnte, erschien es geboten, ihm die Möglichkeit der Erhöhung zusätzlich zu der 10%igen Mieterhöhung nach § 3 zuzugestehen.

Der durch § 3 begrenzte Mietzins stellt nichtsdestoweniger ein Entgelt „für nicht preisgebundenen Wohnraum“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG dar, kein Entgelt, das „aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden“ ist (vgl. § 2 Abs. 5 Satz 2 MHG). Denn § 3 stellt keine Preisvorschrift dar und regelt grundsätzlich keine Höchstbeträge des Mietzinses. Die Vorschrift soll vielmehr lediglich Mieterhöhungen beim Abschluß neuer Mietverträge begrenzen.

Zu Abschnitt 3 §§ 4 bis 7

Die vom Ausschuß empfohlenen Änderungen sind sprachlicher und rechtsförmlicher Art.

Bonn, den 16. Juni 1987

Schulze (Berlin)

Wartenberg (Berlin)

Berichterstatter

