

**Drittes Gesetz
zur Änderung des Schlußtermins
für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft
und über weitere Maßnahmen
auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin**

Vom 30. Oktober 1972

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

Artikel I
Änderung des Schlußtermins

§ 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I § 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1976 freigegeben.“

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1975 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz;
2. das Dritte Bundesmietengesetz, das Sechste Bundesmietengesetz und das Achte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenvorordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393);

5. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

(2) Die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) und der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubau-mietenverordnung 1970 — NMV 1970) vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 857), bleiben unberührt.“

§ 2

Änderung des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1745), wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Wortlaut der §§ 4 a und 23 c wird Absatz 1, an den folgender Absatz 2 angefügt wird:

„(2) Absatz 1 gilt entsprechend für vor dem 24. Juni 1948 in Berlin bezugsfertig gewordenen Wohnraum, sofern der vom Vermieter beabsichtigten Verwendung des Wohnraumes zu anderen als Wohnzwecken ein Zweckentfremdungsverbot entgegensteht.“

2. § 28 a Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Im Falle des Absatzes 1 darf der Vermieter die preisrechtlich zugelassene Mieterhöhung wegen baulicher Verbesserung gegen den Mieter geltend machen.“

3. § 54 erhält die folgende Fassung:

„§ 54

Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1975 außer Kraft.“

Artikel II

Achtes Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und bei preisgebundenem Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, die am 31. Dezember 1972 preisrechtlich zulässige Grundmiete vom 1. Januar 1973 an um 15 vom Hundert der Grundmiete erhöht werden.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit frühestens ab 1. Juli 1974 eine weitere Erhöhung der nach Absatz 1 erhöhten Grundmiete um höchstens 10 vom Hundert zuzulassen.

(3) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 31. Dezember 1972 abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

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

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der nach den Absätzen 1 und 2 erhöhten Grundmiete erhoben werden.

§ 2

Mieterhöhung auf Grund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete um mindestens 5 vom Hundert unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung 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

- a) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die hierfür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen);
- b) die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge;
- c) die Wohnflächenberechnung.

§ 3

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit, wegen hygienisch nicht einwandfreier oder unzureichender sanitärer Einrichtungen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 4

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8 bis 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel III § 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357), gelten entsprechend.

Artikel III

Änderung sonstiger Vorschriften

§ 1

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357), wird wie folgt geändert:

1. In § 23 Abs. 1 Satz 2 wird das Datum „31. Dezember 1972“ durch das Datum „31. Dezember 1975“ ersetzt.
2. § 23 a erhält folgende Fassung:

„§ 23 a

Bei Mietverhältnissen über bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark gelten die §§ 18 bis 20 entsprechend mit der Maßgabe, daß an Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete die Kostenmiete im Sinne der §§ 6 und 7 der Anordnung über Höchstpreise bei der Vermietung von Wohnräumen und gewerblichen Räumen vom 12. Juni 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I

S. 216) in der Fassung vom 26. Juni 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 492) zuzüglich der Mieterhöhungen, die nach den §§ 5, 7, nach dem Zweiten, nach dem Dritten, nach dem Sechsten und nach dem Achten Bundesmietengesetz preisrechtlich zulässig sind, tritt. Maßgeblich ist der Einheitswert im Sinne des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1035) nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935."

§ 2

Änderung des Geschäftsraummietengesetzes

Nach § 3 b des Gesetzes zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Land Berlin vom 10. Januar 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 13), eingefügt durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357), wird der folgende § 3 c eingefügt:

„§ 3 c

(1) Die Mieten für Geschäftsräume, die nach § 3 Abs. 1 den Preisvorschriften unterliegen, dürfen vom 1. Januar 1973 an um 15 vom Hundert der preisrechtlich zulässigen Miete nach dem Stande vom 31. Dezember 1972 erhöht werden.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung für den in Absatz 1 bezeichneten Geschäftsraum zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit frühestens ab 1. Juli 1974 eine weitere Erhöhung der nach Absatz 1 erhöhten preisrechtlich zulässigen Miete um höchstens 10 vom Hundert zuzulassen."

§ 3

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 4 werden in Satz 2 nach den Worten „im Geltungsbereich dieses Gesetzes“ die Worte „im Land Berlin,“ eingefügt.
2. § 5 a wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Sondervorschriften für Berlin, Hamburg und München“.
 - b) In Satz 1 werden hinter dem Anfangswort „Der“ die Worte „Senat von Berlin, der“ eingefügt.
 - c) Im zweiten Halbsatz des Satzes 1 werden hinter den Worten „werden ermächtigt,“ die Worte „für das Land Berlin,“ eingefügt.

Artikel IV

Schlußvorschriften

§ 1

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Dezember 1972 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 30. Oktober 1972

Der Bundespräsident
Heinemann

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Der Bundesminister
für Wirtschaft und Finanzen
Schmidt

Der Bundesminister der Justiz
Gerhard Jahn