

**Verordnung
über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen
(Neubaumietenverordnung 1970 — NMV 1970)**

Vom 14. Dezember 1970

Inhaltsübersicht

	§		§
Teil I		§	
Allgemeine Vorschriften		Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind	
Anwendungsbereich der Verordnung	1	Berufung auf die Kostenmiete bei steuerbegünstigten Wohnungen vor der Mietpreisfreigabe	18
Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung	2		19
Teil II		Teil IV	
Zulässige Miete		Umlagen, Zuschläge und Vergütungen	
für öffentlich geförderte Wohnungen			
1. Abschnitt: Ermittlung der Kostenmiete		Umlagen neben der Einzelmiete	
Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete	3	Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung	20
Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen	4	Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme	21
Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen	5	Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung	22
Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen	6	Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge	23
Kostenmiete nach Ausbau von Zubehörräumen	7	Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen	24
Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung	8	Zuschläge neben der Einzelmiete	25
Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	9	Vergütungen neben der Einzelmiete	26
Mieterleistungen	10	Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Vergleichsmiete	27
2. Abschnitt: Ermittlung der Vergleichsmiete			
Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete	11	Teil V	
Änderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen	12	Schlußvorschriften	
Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen	13	Auskunftspflicht des Vermieters	29
Vergleichsmiete nach Ausbau von Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerung	14	Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften	30
Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete	15	Zulässige Miete für Untervermietung	31
Teil III		Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände	32
Zulässige Miete		Erhebung der Kostenmiete anstelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen	33
für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen		Außerkräftreten von Vorschriften	34
Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind	16	Sondervorschriften für Berlin	35
Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind	17	Geltung in Berlin	36
		Geltung im Saarland	37
		Inkrafttreten	38

Auf Grund

des § 28 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786),

des § 48 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821),

und der §§ 85 Abs. 2 und 105 Abs. 1 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968,

verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

Teil I

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich der Verordnung

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

(2) Für öffentlich geförderte Wohnungen ist die nach den §§ 8 bis 8b des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile II und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

(3) Soweit und solange steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen nach den §§ 87a, 111 oder 88b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes preisgebunden sind, ist die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nach Maßgabe der Vorschriften der Teile III und IV dieser Verordnung zu ermitteln.

§ 2

Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung

Ist zur Ermittlung der zulässigen Miete eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen oder sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln, so sind hierfür die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Teil II

Zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen

1. Abschnitt

Ermittlung der Kostenmiete

§ 3

Erstmalige Ermittlung der Kostenmiete

(1) Die Kostenmiete umfaßt als zulässige Miete für öffentlich geförderte Wohnungen die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 zulässig sind.

(2) Bei der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete ist auszugehen von dem Mietbetrag, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt. Die Durchschnittsmiete ist auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegen hat, aus dem Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach Abzug von Vergütungen zu errechnen. Bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist von der Durchschnittsmiete auszugehen, die die Bewilligungsstelle auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt hat.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten der Wohnungen nach deren Wohnfläche zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen zu berücksichtigen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnflächen der öffentlich geförderten Wohnungen, auf die sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht, ergibt.

(4) Hat die Bewilligungsstelle im Hinblick auf eine unterschiedliche Gewährung der öffentlichen Mittel unterschiedliche Durchschnittsmieten genehmigt, so sind die Einzelmieten nach Absatz 3 jeweils auf der Grundlage der für die Wohnungen maßgebenden Durchschnittsmiete zu berechnen.

§ 4

Erhöhung der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen

(1) Erhöht sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz für laufende Aufwendungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bil-

det vom Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete.

(2) Ist bei Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, die Erhöhung der laufenden Aufwendungen vor der Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch vor Ablauf von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eingetreten, so erhöht sich die Durchschnittsmiete nach Absatz 1 nur, wenn oder soweit die Bewilligungsstelle deren Erhöhung genehmigt hat. Die Bewilligungsstelle hat die Erhöhung zu genehmigen, soweit sie sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Absatzes 1 ergibt. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurück; ist die Genehmigung aus Gründen der Billigkeit mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt ausgesprochen worden, so tritt die Erhöhung von diesem Zeitpunkt an ein. Ist eine Genehmigung nicht erteilt worden, so darf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen auch bei einer späteren Ermittlung der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

(3) Soweit die Erhöhung der laufenden Aufwendungen darauf beruht, daß die jährlichen Betriebskosten den dafür in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 27 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzten Pauschbetrag übersteigen, bedarf es einer Genehmigung nach Absatz 2 nicht, wenn die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete erstmalig bereits mit der Maßgabe genehmigt hatte, daß diese sich später entsprechend der Höhe der tatsächlichen jährlichen Betriebskosten erhöht.

(4) Soweit aus öffentlichen Mitteln gewährte Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, insbesondere Zinszuschüsse, aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums nicht mehr oder nur in vermindelter Höhe gewährt werden, tritt nach Ablauf des Bewilligungszeitraums eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete ein. Der Vermieter hat es auch zu vertreten, wenn er vor Ablauf des Bewilligungszeitraums auf die Fortgewährung der in Satz 1 bezeichneten Darlehen oder Zuschüsse verzichtet.

(5) Hat sich die Durchschnittsmiete nach den Absätzen 1 bis 4 erhöht, so erhöhen sich die zulässigen Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete. § 3 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) Soweit eine Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die nur in der Person einzelner Mieter begründet sind und nicht sämtliche Wohnungen betreffen, tritt eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Absätzen 1 und 5 nicht ein. Für die betroffenen Wohnungen ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig. Die Vorschriften des Absatzes 2 gelten sinngemäß.

(7) Die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter sowie der Zeit-

punkt, von dem an sie wirksam wird, bestimmt sich nach § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965, soweit nichts anderes vereinbart ist.

(8) Ist die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart, so gilt für die Durchführung einer Mieterhöhung § 10 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 entsprechend. Auf Grund einer Vereinbarung gemäß Satz 1 darf der Vermieter eine zulässige Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum von mehr als drei Monaten nur nachfordern, wenn er innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung der laufenden Aufwendungen dem Mieter die bevorstehende Mieterhöhung und deren Gründe mitgeteilt hat, und höchstens für einen Zeitraum bis zu einem Jahr. Satz 2 gilt nicht, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach Ablauf eines Jahres seit der Erhöhung der laufenden Aufwendungen geltend machen konnte und sie unverzüglich geltend macht. Auf Grund von Zinserhöhungen nach den §§ 18a bis 18f des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 ist eine Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.

§ 5

Senkung der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen

(1) Verringert sich nach der erstmaligen Ermittlung der Kostenmiete der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen oder wird durch Gesetz oder Rechtsverordnung nur ein verringerter Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen, so hat der Vermieter unverzüglich eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende verringerte Durchschnittsmiete bildet vom Zeitpunkt der Verringerung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete. Der Vermieter hat die Einzelmieten entsprechend ihrem bisherigen Verhältnis zur Durchschnittsmiete zu senken. Die Mietsenkung ist den Mietern unverzüglich mitzuteilen.

(2) Wird nach § 4 Abs. 6 neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen erhoben, so senkt sich der Zuschlag entsprechend, wenn sich die zugrunde liegenden laufenden Aufwendungen verringern. Absatz 1 Satz 4 gilt sinngemäß.

§ 6

Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen, so kann er zur Berücksichtigung der hierdurch entstehenden laufenden Aufwendungen eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Das gleiche gilt, wenn er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen hat, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken. Die sich ergebende erhöhte Durchschnittsmiete bildet vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an die Grundlage der Kosten-

miete. Für die Erhöhung der Einzelmieten gilt § 4 Abs. 5 entsprechend. Soweit die baulichen Änderungen nach Art oder Umfang für die einzelnen Wohnungen unterschiedlich sind, ist dies bei der Berechnung der Einzelmieten angemessen zu berücksichtigen.

(2) Sind die baulichen Änderungen nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen worden, so ist für diese Wohnungen neben der Einzelmiete ein Zuschlag zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig; bei Wertverbesserungen von unterschiedlichem Umfang gilt für die Höhe des Zuschlags Absatz 1 Satz 5 sinngemäß. Von dem Zeitpunkt an, in dem die baulichen Änderungen für sämtliche Wohnungen durchgeführt worden sind, tritt an die Stelle der Zuschläge zur Einzelmiete eine Erhöhung der Durchschnittsmiete und der Einzelmieten nach den Vorschriften des Absatzes 1.

§ 7

Kostenmiete nach Ausbau von Zubehörräumen

(1) Sind Zubehörräume öffentlich geförderter Wohnungen, die zu deren Mindestausstattung nach § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören, ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden, so gelten die durch den Ausbau neugeschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an, frühestens jedoch vom 1. September 1965 an, als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Der Vermieter hat eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit einschließlich der neugeschaffenen Wohnungen aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der neugeschaffenen Wohnungen, jedoch nicht mehr als 4 Jahre zurück. Die Bewilligungsstelle darf die Durchschnittsmiete nur genehmigen, wenn diese die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigt.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Zubehörräume mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gelten die neugeschaffenen Wohnungen von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Für die öffentlich geförderten Wohnungen ist eine neue Durchschnittsmiete auf Grund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung nach den §§ 33 bis 36 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln; Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn andere als die in Absatz 1 bezeichneten Zubehörräume zu Wohnungen ausgebaut oder wenn Zubehörräume zu Geschäftsräumen ausgebaut worden sind.

(4) Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete sind die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 neu zu berechnen; dabei ist bei den einzelnen Wohnungen auch der Wegfall der bisherigen Zubehörräume zu berücksichtigen, soweit diese nicht

durch andere Zubehörräume ersetzt worden sind. Bei den Wohnungen, deren Zubehörräume von dem Ausbau nicht betroffen sind, dürfen sich die Einzelmieten nicht erhöhen. Die neuen Einzelmieten treten vom Ersten des Monats an, der auf den nach Absatz 1 Satz 3 maßgebenden Zeitpunkt folgt, an die Stelle der bisher zulässigen Einzelmieten. § 5 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn die Zubehörräume zu einzelnen Wohnräumen ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.

§ 8

Kostenmiete nach Wohnungsvergrößerung

(1) Sind sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohnräume vergrößert worden, so hat der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die sich ergebende Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle; die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungsvergrößerung zurück. Die neuen Einzelmieten sind entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen; sie treten vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an an die Stelle der bisher zulässigen Einzelmieten.

(2) Ist nur ein Teil der Wohnungen um weitere Wohnräume vergrößert worden, so ist für die vergrößerten Wohnungen vom Zeitpunkt der Fertigstellung an neben der Einzelmiete ein Zuschlag nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 zulässig.

(3) Die Vorschriften des § 4 Abs. 8 gelten entsprechend.

§ 9

Zusatzberechnung, Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zur Berechnung einer Änderung der Durchschnittsmiete kann der Vermieter an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Zusatzberechnung zur bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39a Abs. 1 oder 3 der Zweiten Berechnungsverordnung aufstellen, wenn er dem Mieter bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus gemäß § 39 Abs. 1 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung übergeben hatte. Zur Berechnung einer Erhöhung der Durchschnittsmiete kann an Stelle einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung auch ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgestellt werden.

§ 10

Mieterleistungen

(1) Einmalige Leistungen des Mieters, die mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung erbracht werden sollen, sind nur nach Maßgabe des § 9 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 zulässig; das gleiche gilt für entsprechende Leistungen eines Dritten zugunsten des Mieters.

(2) Einmalige Leistungen des Mieters, die der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem

Mietverhältnis dienen (Sicherheitsleistungen), sind unzulässig, soweit zur Deckung dieser Ansprüche das Mietausfallwagnis nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung bestimmt ist. Im übrigen sind Sicherheitsleistungen nur zulässig, soweit sie das Dreifache der zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen, frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses zu erbringen sind, die Befugnis des Mieters zur Mitverfügung über die angesammelten Sicherheitsleistungen nicht ausgeschlossen ist und Erträge daraus dem Mieter zustehen.

(3) Erbringt ein Mieter vereinbarungsgemäß Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung derjenigen Bewirtschaftungskosten führen, die in der Durchschnittsmiete enthalten sind, so senkt sich für seine Wohnung die zulässige Einzelmiete entsprechend.

2. Abschnitt

Ermittlung der Vergleichsmiete

§ 11

Erstmalige Bestimmung der Vergleichsmiete

(1) Die Vergleichsmiete bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher öffentlich geförderter Mietwohnungen, die mit der Wohnung nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse vergleichbar sind (vergleichbare Wohnungen); maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel. Die Einzelmiete der vergleichbaren Wohnung ist mit dem Betrag zugrunde zu legen, der auf den Quadratmeter Wohnfläche monatlich entfällt.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so darf als Vergleichsmiete der Miethöchstsatz zugrunde gelegt werden, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel von der zuständigen obersten Landesbehörde für öffentlich geförderte Mietwohnungen einer entsprechenden Gemeindegrößenklasse und Ausstattungsstufe bestimmt ist; für Wohnungen mit geringerem Wohnwert, insbesondere für Dachgeschoßwohnungen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen. Die Bewilligungsstelle hat dem Vermieter auf Verlangen den maßgebenden Miethöchstsatz mitzuteilen.

(3) Hat die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel, insbesondere im Rahmen einer Lastenberechnung, für die Wohnung unter Berücksichtigung ihres Wohnwertes und des nach Absatz 2 maßgebenden Miethöchstsatzes einen bestimmten Mietbetrag zugrunde gelegt, so bestimmt sich die Vergleichsmiete abweichend von Absatz 2 nach diesem Betrag; das gleiche gilt, wenn der Bauherr in der Lastenberechnung einen derartigen Mietbetrag im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle angesetzt hat. Ist der Mietbetrag aus Gründen, die in der Person des Mieters liegen, unter dem nach Absatz 2 zulässigen Betrag angesetzt worden, so bestimmt sich die Vergleichsmiete nach Absatz 2.

(4) Neben der Vergleichsmiete dürfen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen erhoben werden, soweit diese nach § 28 in Verbindung mit den §§ 20 bis 27 zulässig sind. § 10 gilt entsprechend.

§ 12

Anderung der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen

(1) Hat sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen gegenüber dem Betrag geändert, der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel tatsächlich zu entrichten war oder im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hätte angesetzt werden können, so ändert sich die Vergleichsmiete vom Ersten des folgenden Monats an um den Änderungsbetrag, der je Monat anteilig auf die Wohnung entfällt, deren Vergleichsmiete zu ermitteln ist. Änderungen der laufenden Aufwendungen, die sich nicht auf diese Wohnung beziehen, bleiben unberücksichtigt. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen tritt eine Änderung der Vergleichsmiete nach Satz 1 nur ein, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder soweit durch Gesetz oder Rechtsverordnung ein höherer Ansatz in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugelassen ist.

(2) Der Änderungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Der auf die Wohnung entfallende Anteil ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen des Gebäudes zueinander zu berechnen; soweit sich laufende Aufwendungen geändert haben, die sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen, sind diese in voller Höhe anzurechnen.

(3) Für die Durchführung einer Erhöhung oder Senkung der Vergleichsmiete gegenüber dem Mieter gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und 8 sowie des § 5 Abs. 1 Satz 4 entsprechend.

(4) Für erneute Änderungen des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nach einer Änderung gemäß Absatz 1 gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

§ 13

Erhöhung der Vergleichsmiete wegen baulicher Änderungen

(1) Hat der Vermieter für sämtliche öffentlich geförderten Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vorgenommen oder hat er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle solche bauliche Änderungen vorgenommen, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, so erhöht sich die nach § 11 oder § 12 zulässige Vergleichsmiete vom Ersten des auf die Fertigstellung folgenden Monats an um die zusätzlichen laufenden Aufwendungen, die durch die baulichen Änderungen entstanden sind und je Monat auf die Wohnungen anteilig entfallen.

(2) Der Erhöhungsbetrag ist auf Grund einer Zusatzberechnung nach § 39a Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Für die Auf-

teilung des Erhöhungsbetrages auf die einzelnen Wohnungen bei unterschiedlichen baulichen Änderungen gilt § 6 Abs. 1 Satz 5 entsprechend.

(3) Bei baulichen Änderungen, die nur für einen Teil der Wohnungen vorgenommen werden, gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 sinngemäß.

§ 14

Vergleichsmiete nach Ausbau von Zuhörräumen und Wohnungsvergrößerung

(1) Sind in einem Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, für die die Vergleichsmiete die zulässige Miete ist, Zuhörräume, die zu deren Mindestausstattung nach § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören, ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden, so bestimmt sich für diese Wohnung die Vergleichsmiete erstmalig nach den Einzelmieten vergleichbarer Wohnungen. Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so gelten die Vorschriften des § 11 Abs. 2 entsprechend; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung.

(2) Sind die in Absatz 1 bezeichneten Zuhörräume mit Genehmigung der Bewilligungsstelle zu einer Wohnung ausgebaut worden oder wird der Ausbau nachträglich genehmigt, so gilt die neu geschaffene Wohnung von der Bezugsfertigkeit an nicht als öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum. Das gleiche gilt, wenn sonstige Zuhörräume zu einer Wohnung ausgebaut worden sind.

(3) Für die Wohnungen, deren Zuhörräume ausgebaut und nicht durch anderen Zuhörraum ersetzt worden sind, ist die bisher zulässige Vergleichsmiete um einen angemessenen Betrag zu senken.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn die Zuhörräume zu einzelnen Wohnräumen ausgebaut worden sind, die selbständig vermietet werden.

(5) Die Vergleichsmiete einer Wohnung, die durch Ausbau oder Erweiterung um weitere Wohnräume vergrößert worden ist, erhöht sich in dem Verhältnis, in dem die bisherige Wohnfläche vergrößert worden ist.

(6) Für Änderungen der nach Absatz 1, 3 oder 5 ermittelten Vergleichsmiete gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13.

§ 15

Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete

(1) Auf Antrag des Vermieters kann die zuständige Stelle genehmigen, daß an Stelle der nach den §§ 11 bis 14 zulässigen Vergleichsmiete die Kostenmiete erhoben wird.

(2) Für Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen mit einer Wohnung und für Eigentumswohnungen soll der Übergang zur Kostenmiete genehmigt werden, wenn der Vermieter die Eigennutzung der Wohnung auf Grund von Umständen,

die er nicht zu vertreten hat, aufgeben muß oder wenn aus sonstigen Gründen für ihn die Vergleichsmiete als zulässige Miete unbillig wäre.

(3) Für eine vermietete zweite Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung darf der Übergang zur Kostenmiete nur genehmigt werden, wenn das Beibehalten der Vergleichsmiete für den Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre und wenn die Vermietbarkeit der Wohnung an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 durch den Übergang zur Kostenmiete nicht ausgeschlossen oder erheblich erschwert wird.

(4) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen Änderungen der laufenden Aufwendungen zu ermitteln. Auf der Grundlage der sich ergebenden Durchschnittsmiete ist für die in Absatz 3 bezeichnete Wohnung die Einzelmiete entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen; dabei sind neben dem unterschiedlichen Wohnwert auch sonstige Umstände, die für die Höhe der Einzelmiete im Vergleich zum Mietwert der Hauptwohnung von Bedeutung sind, namentlich eine ungleiche Grundstücksnutzung und das Fehlen von Zuhörraum, angemessen zu berücksichtigen. Bei einer Einliegerwohnung darf die Einzelmiete je Quadratmeter Wohnfläche höchstens 80 vom Hundert der Durchschnittsmiete betragen.

(5) Mit dem Zugang des Genehmigungsbescheides tritt die Kostenmiete als zulässige Miete an die Stelle der Vergleichsmiete. In den Fällen des Absatzes 3 ist die nach Absatz 4 berechnete Einzelmiete, die in dem Genehmigungsbescheid bezeichnet ist, maßgebend.

(6) Für Änderungen der Kostenmiete gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 9. Der Unterschied der nach Absatz 4 erstmalig berechneten Einzelmiete gegenüber der Durchschnittsmiete ist auch bei späteren Änderungen der Durchschnittsmiete zu erhalten, es sei denn, daß sich die zugrundeliegenden Änderungen der laufenden Aufwendungen nicht auf die Wohnung beziehen, deren Einzelmiete zu errechnen ist.

Teil III

Zulässige Miete für preisgebundene steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen

§ 16

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert sind

(1) Wird für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts gefördert worden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnun-

gen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen, die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau und für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, gelten. Dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen zugrunde zu legen; ist jedoch nach § 87 a Abs. 2 Nr. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für die Zinsen für die Eigenleistungen der für öffentlich geförderte Wohnungen zulässige Zinssatz maßgebend, so ist für die Bestimmung des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken der Zeitpunkt der Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zugrunde zu legen.

(3) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen. Die für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständige Stelle kann Maßstäbe für die Staffelung der Einzelmieten festsetzen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(4) Für nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4, 5, Abs. 6 Satz 1 und 2, Abs. 7 und 8, des § 5 und des § 9 entsprechend. Sind die Wohnungsfürsorgemittel vorzeitig zurückgezahlt oder abgelöst und durch andere Finanzierungsmittel mit höheren Kapitalkosten, als sie zuletzt tatsächlich zu entrichten waren, ersetzt worden, so tritt auf Grund dieser Ersetzung eine Erhöhung der Kostenmiete vor Ablauf des Wohnungsbesetzungsrechts nicht ein.

(5) Hat der Vermieter nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, oder solche bauliche Änderungen, die Wertverbesserungen im Sinne des § 11 Abs. 6 der Zweiten Berechnungsverordnung bewirken, vorgenommen, so gelten für die Erhöhung der Kostenmiete die Vorschriften des § 6 und des § 9 Satz 1 entsprechend.

(6) Werden Zubehörräume der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen ohne Einsatz von Wohnungsfürsorgemitteln zu Wohnungen oder Wohnräumen ausgebaut, so gelten die neugeschaffenen Wohnungen oder Wohnräume von der Bezugsfertigkeit an nicht als preisgebundener Wohnraum. Für die bisherigen Wohnungen sind die Vorschriften des § 7 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

(7) Für die Vergrößerung der in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen um weitere Wohnräume gelten die Vorschriften des § 8 sinngemäß.

(8) Vertragliche Vereinbarungen mit der für die Bewilligung der Wohnungsfürsorgemittel zuständigen Stelle, wonach Wertverbesserungen, der Ausbau von Zubehörräumen oder Wohnungsvergrößerungen der Genehmigung bedürfen, bleiben unberührt.

§ 17

Ermittlung der Kostenmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind

(1) Wird für steuerbegünstigte Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, die Kostenmiete erstmalig ermittelt, so ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für diese Wohnungen auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung als Durchschnittsmiete für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt und von der für die Bewilligung der Annuitätzuschüsse zuständigen Stelle genehmigt worden ist.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist entsprechend den für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen; dabei sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse zugrunde zu legen.

(3) Die zuständige Bewilligungsstelle hat die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende Durchschnittsmiete zu genehmigen und dem Vermieter die genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen.

(4) Auf der Grundlage der genehmigten Durchschnittsmiete hat der Vermieter für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Einzelmieten entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 zu berechnen. Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 gelten entsprechend.

(5) Für nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete eintretende Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 4, 5, 6 und 9 entsprechend.

(6) Bei den in § 16 bezeichneten Wohnungen, die auch mit Annuitätzuschüssen gefördert worden sind, sind an Stelle der Absätze 1 bis 5 nur die Vorschriften des § 16 anzuwenden.

§ 18

Ermittlung der Vergleichsmiete für Wohnungen, die mit Annuitätzuschüssen gefördert sind

(1) Die Vergleichsmiete für steuerbegünstigte Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen, die ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Annuitätzuschüssen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden und nach dem 31. Dezember 1966 bezugsfertig geworden sind, bestimmt sich erstmalig nach den Einzelmieten solcher steuerbegünstigter, mit Annuitätzuschüssen geförderter Mietwohnungen, die nach Art und Ausstattung sowie nach Förderungsjahr und Gemeindegrößenklasse mit den Wohnungen vergleichbar sind; maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewilligung der Annuitätzuschüsse.

(2) Ist eine vergleichbare Wohnung vom Vermieter nicht festzustellen, so kann die Bewilligungsstelle auf Verlangen des Vermieters bei der Bewilli-

gung der Annuitätzuschüsse einen angemessenen Mietbetrag als Vergleichsmiete bestimmen. Die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 gelten entsprechend.

(3) Für die Änderungen der Vergleichsmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen oder wegen baulicher Änderungen gelten die Vorschriften der §§ 12 und 13 entsprechend; dabei sind die für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung entsprechend anzuwenden.

§ 19

Berufung auf die Kostenmiete bei steuerbegünstigten Wohnungen vor der Mietpreisfreigabe

(1) Beruft sich vor der Mietpreisfreigabe nach § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes der Mieter einer steuerbegünstigten Wohnung, die nicht zu den in den §§ 16 bis 18 bezeichneten Wohnungsgruppen gehört, nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf die Kostenmiete, so hat der Vermieter für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete nach den für den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung aufzustellen. Auf der Grundlage der sich ergebenden Durchschnittsmiete ist die Einzelmiete für die Wohnung entsprechend § 3 Abs. 3 zu berechnen.

(2) Bei Wohnungen, die vor dem 1. Juli 1956 bezugsfertig geworden sind, ist eine Berufung auf die Kostenmiete nur wirksam, wenn die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war, um mehr als 80 vom Hundert übersteigt. Ist der Mietrichtsatz innerhalb der Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteiles gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(3) Bei Wohnungen, die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind, ist eine Berufung auf die Kostenmiete nur wirksam, wenn die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche die im Rahmen der Kostenmiete sich ergebende Einzelmiete um mehr als 20 vom Hundert übersteigt.

(4) Die Berufung auf die Kostenmiete ist auch dann zulässig, wenn für die Wohnung die Grundsteuervergünstigung entfallen ist oder wenn ein nach § 7c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückgezahlt worden ist.

(5) Ist auf Grund der Berufung des Mieters die Kostenmiete verbindlich geworden, so umfaßt diese als zulässige Miete die Einzelmiete sowie Umlagen, Zuschläge und Vergütungen, soweit diese nach den §§ 20 bis 27 zulässig sind.

(6) Solange die Kostenmiete verbindlich ist, sind für Änderungen der Kostenmiete infolge Änderung der laufenden Aufwendungen die Vorschriften des § 4 Abs. 1 und 5, des § 5 und des § 9 entsprechend anzuwenden. Für die Erhöhung der Kostenmiete wegen baulicher Änderungen gilt § 16 Abs. 5 entsprechend.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten auch für grundsteuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.

Teil IV

Umlagen, Zuschläge und Vergütungen

§ 20

Umlagen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete dürfen folgende Betriebskosten, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, auf die Mieter umgelegt werden:

1. Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme,
3. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung,
4. Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge.

(2) Neben der Einzelmiete dürfen auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen auf die Benutzer umgelegt werden, wenn oder soweit Beträge für die Betriebskosten nicht in der Einzelmiete enthalten sind.

(3) Die umlegungsfähigen Kosten im einzelnen und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe bestimmen sich nach den §§ 21 bis 25.

(4) Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig, soweit nicht in § 25 Abs. 3 etwas anderes bestimmt ist. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages gilt § 4 Abs. 7 entsprechend.

§ 21

Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung

(1) Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs und die Zählermiete, ferner die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Waseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(2) Bei der Berechnung der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, der nicht mit

der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt. Die verbleibenden Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder der Einzelmieten oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt, umgelegt werden.

(3) Zu den Kosten der Entwässerung gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe. Die Kosten sind mit dem nach Absatz 2 gewählten Maßstab umzulegen.

§ 22

Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage und der Versorgung mit Fernwärme

(1) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten für Messungen von Immissionen.

(2) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage dürfen nach der Wohnfläche der beheizten Räume, nach der Fläche der Heizkörper oder nach einem anderen, dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab umgelegt werden. Werden Wärmemesser oder Heizkostenverteiler verwendet, so muß mindestens die Hälfte der Kosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden.

(3) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes. Die Kosten dürfen nur nach dem Brennstoffverbrauch umgelegt werden.

(4) Zu den Kosten der Versorgung mit Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend den in Absatz 1 bezeichneten Kostenteilen. Für den Umlegungsmaßstab gilt Absatz 2 entsprechend.

(5) Über die Vorauszahlungen ist unverzüglich nach Schluß einer jeden Heizperiode abzurechnen.

§ 23

Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Fernwarmwasserversorgung

(1) Zu den Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten

der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 21 umgelegt werden, sowie die Kosten der Wassererwärmung entsprechend den in § 22 Abs. 1 bezeichneten Kostenteilen.

(2) Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder Einzelmieten oder nach einem Maßstab, der dem Wasserverbrauch Rechnung trägt, umgelegt werden. Bei einem Umlegungsmaßstab, der dem Wasserverbrauch Rechnung trägt, muß mindestens die Hälfte der Kosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden.

(3) Soweit der Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mit dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage verbunden ist und die Kosten des Betriebs dieser Anlagen einheitlich entstehen, dürfen sie nicht gesondert umgelegt werden.

(4) Zu den Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser gehören die Kosten der Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend den in § 22 Abs. 1 bezeichneten Kostenteilen. Für den Umlegungsmaßstab gilt Absatz 2 entsprechend.

§ 24

Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Aufzüge

(1) Zu den Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs gehören die Kosten des Betriebsstromes sowie die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage.

(2) Die Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder Einzelmieten umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Wohnraum im Erdgeschoß kann von der Umlegung ausgenommen werden.

§ 25

Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen

(1) Zu den Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 21 umgelegt werden. Für die Kosten der Instandhaltung darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(2) Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden. Der Umlegungsmaßstab muß dem Gebrauch Rechnung tragen.

(3) Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind nicht zulässig.

§ 26

Zuschläge neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete sind nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 folgende Zuschläge zulässig:

1. Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Absatz 2),
2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (Untermietzuschlag, Absatz 3),
3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 (Absatz 4),
4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (Absatz 5),
5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (Absatz 6).

(2) Wird die Wohnung mit Genehmigung der zuständigen Stelle ganz oder teilweise ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken benutzt und ist dadurch eine erhöhte Abnutzung möglich, so darf der Vermieter einen Zuschlag erheben. Der Zuschlag darf je nach dem Grad der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters bis zu 50 v. H. der anteiligen Einzelmiete der Räume betragen, die zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Ist die Genehmigung zur Benutzung zu anderen als Wohnzwecken von einer Ausgleichszahlung des Vermieters, insbesondere von einer höheren Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens, abhängig gemacht worden, so darf auch ein Zuschlag entsprechend dieser Leistung, bei einer vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlebens höchstens entsprechend der Verzinsung des zurückgezählten Betrages mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken, erhoben werden.

(3) Wird Wohnraum untervermietet oder in sonstiger Weise einem Dritten zur selbständigen Benutzung überlassen, so darf der Vermieter einen Untermietzuschlag erheben

in Höhe von 5,— DM monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person benutzt wird,

in Höhe von 10,— DM monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von zwei und mehr Personen benutzt wird.

(4) Hat der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung im Hinblick auf ihre Freistellung von Bindungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 eine höhere Verzinsung für das öffentliche Baudarlehen oder sonstige laufende Ausgleichszahlungen zu entrichten, so darf er für die Wohnung einen Zuschlag entsprechend diesen Leistungen erheben.

(5) Ist nach den Vorschriften des § 4 Abs. 6, § 6 Abs. 2 Satz 1 oder § 8 Abs. 2 ein Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen, zulässig, so darf dieser für die einzelnen betroffenen Wohnungen den Betrag nicht übersteigen, der nach der Höhe der

zusätzlichen laufenden Aufwendungen auf sie entfällt. Bei der Berechnung der zusätzlichen laufenden Aufwendungen sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung sinngemäß anzuwenden.

(6) Sind bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung für Nebenleistungen des Vermieters, die die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen, zulässige Vergütungen erhoben worden, so kann in dieser Höhe ein Zuschlag neben der Einzelmiete erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn die für die Nebenleistungen entstehenden laufenden Aufwendungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Miete berücksichtigt werden können.

(7) Für die erstmalige Erhebung eines Zuschlags neben der zulässigen Einzelmiete und für die Durchführung einer Erhöhung des Zuschlags gegenüber dem Mieter gilt § 4 Abs. 7 und 8 entsprechend. Für den Wegfall oder die Verringerung des Zuschlags gilt § 5 Abs. 1 Satz 4 sinngemäß.

§ 27

Vergütungen neben der Einzelmiete

Neben der Einzelmiete kann der Vermieter für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, namentlich für die Überlassung einer Garage oder eines Hausgartens, eine angemessene Vergütung erheben.

§ 28

Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Vergleichsmiete

Neben der Vergleichsmiete sind Umlagen, Zuschläge und Vergütungen entsprechend den Vorschriften der §§ 20 bis 27 zulässig.

Teil V**Schlußvorschriften**

§ 29

Auskunftspflicht des Vermieters

(1) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung und sonstige Unterlagen, die eine Berechnung der Miete ermöglichen, zu gewähren.

(2) An Stelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen kann der Mieter Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen. Liegt der zuletzt zulässigen Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde, so kann er auch die Vorlage der Genehmigung oder einer Ablichtung davon verlangen.

§ 30

Entsprechende Anwendung der Mietvorschriften

(1) Die Vorschriften dieser Verordnung über die zulässige Miete für Wohnungen gelten entsprechend

für einzelne Wohnräume, die selbständig vermietet werden, und für Wohnungen, die auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen entgeltlichen Nutzungsverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen werden.

(2) Vorschriften dieser Verordnung, die sich auf öffentlich geförderte Wohnungen beziehen, für welche die öffentlichen Mittel nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, gelten entsprechend für solche Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel bereits vor diesem Zeitpunkt bewilligt worden sind, wenn auf sie auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.

§ 31

Zulässige Miete für Untervermietung

(1) Wird von einer Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet, so darf die Miete für den untervermieteten Teil (Untermiete) den Betrag nicht übersteigen, der nach der für die Wohnung zulässigen Einzelmiete oder Vergleichsmiete anteilig auf die untervermietete Wohnfläche entfällt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche und des Anteils bleiben gemeinschaftlich genutzte Räume außer Betracht.

(2) Neben der Untermiete dürfen die für die Wohnung zu entrichtenden Umlagen, Zuschläge und Vergütungen mit dem nach Absatz 1 ermittelten Anteil erhoben werden. Die nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 und 2 zu entrichtenden Zuschläge dürfen, soweit sie den untervermieteten Wohnungsteil betreffen, in voller Höhe erhoben werden.

(3) Für die mietweise Überlassung von Einrichtungsgegenständen, für die Mitbenutzung von Räumen oder Einrichtungen und für sonstige Nebenleistungen ist eine Vergütung nur in angemessener Höhe zulässig.

(4) Hat sich die für die Wohnung zu entrichtende Einzelmiete oder Vergleichsmiete geändert, so ändert sich die zulässige Untermiete entsprechend. Die Vorschriften des § 4 Abs. 7 und des § 5 Abs. 1 Satz 4 gelten sinngemäß.

(5) Einer Untervermietung steht es gleich, wenn der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte von der von ihm benutzten Wohnung mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet.

§ 32

Vom Rechtsnachfolger zu vertretende Umstände

Soweit nach dieser Verordnung die Höhe der zulässigen Miete davon abhängt, ob die Erhöhung von Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten oder nicht zu vertreten hat, stehen solche Umstände gleich, die ein Rechtsvorgänger des Vermieters, insbesondere der Bauherr, zu vertreten oder nicht zu vertreten hatte.

§ 33

Erhebung der Kostenmiete an Stelle der Vergleichsmiete in besonderen Fällen

Ist für öffentlich geförderte Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind, die Erhebung der Kostenmiete nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402) zugelassen oder eine Mieterhöhung bis zur Kostenmiete nach § 6 Abs. 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971) genehmigt worden, so ist an Stelle der Vergleichsmiete die Kostenmiete die zulässige Miete. Die Vorschriften der §§ 4 bis 10 gelten entsprechend.

§ 34

Außerkräfttreten von Vorschriften

(1) Die Neubaumietenverordnung 1962 vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1298), wird aufgehoben.

(2) Die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529), ist auf öffentlich geförderte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, nicht mehr anzuwenden; das gleiche gilt für grundsteuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.

(3) Die Altbaumietenverordnung Berlin 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 Gebiet des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), ist auf öffentlich geförderte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, nicht mehr anzuwenden.

(4) Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften auf Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1962 oder auf nach Absatz 2 oder 3 nicht mehr anwendbare Vorschriften der Altbaumietenverordnung oder der Altbaumietenverordnung Berlin verwiesen wird, bezieht sich die Verweisung auf die entsprechenden Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1970.

§ 35

Sondervorschriften für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sondervorschriften:

1. § 1 Abs. 1 der Verordnung gilt in folgender Fassung:

„(1) Diese Verordnung ist anzuwenden auf preisgebundene Wohnungen, die nach dem 24. Juni

1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, jedoch nicht auf solche grundsteuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.“

2. Für öffentlich geförderte Wohnungen, für welche die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind, ist die erstmalige Ermittlung der Kostenmiete nach dieser Verordnung nur zulässig, wenn der Übergang zur Kostenmiete von der vom Senat von Berlin bestimmten Stelle nach § 6a des Dritten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung genehmigt worden ist.
3. Im Falle des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung gelten für die Ermittlung der Kostenmiete die Vorschriften des § 19 Abs. 1, 5 und 6 der Verordnung sinngemäß.

§ 36

Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 33a des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch im Land Berlin.

§ 37

Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

§ 38

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1971 in Kraft.

Bonn, den 14. Dezember 1970

Der Bundeskanzler
Brandt

Der Bundesminister
für Städtebau und Wohnungswesen
Lauritzen

Der Bundesminister für Wirtschaft
Schiller
