

Mündlicher Bericht

des Ausschusses nach Artikel 77 des Grundgesetzes
(Vermittlungsausschuß)

zu dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und
zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung
von Ingenieur- und Architektenleistungen

— Drucksachen VI/1549, zu VI/1549, VI/2421, VI/2564,
VI/2598, VI/2642, VI/2676 —

Berichterstatter im Bundestag:

Abgeordneter Russe

Berichterstatter im Bundesrat:

Abgeordneter Dr. Arndt (Hamburg)

Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen:

Das vom Deutschen Bundestag in seiner 137. Sitzung am 29. September 1971 beschlossene Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen — Drucksachen VI/1549, zu VI/1549, VI/2421, VI/2598 — wird in die folgenden, aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Gesetze:

Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum,

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

aufgeteilt.

Der Vermittlungsausschuß hat ferner beschlossen, daß im Deutschen Bundestag über die beiden Gesetze getrennt — jedoch über jedes Gesetz jeweils insgesamt — abzustimmen ist.

Bonn, den 14. Oktober 1971

Der Vermittlungsausschuß

Höcherl
Vorsitzender

Russe

Dr. Arndt (Hamburg)

Berichterstatter

Anlage 1

Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

§ 1

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne von Satz 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen;
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch insoweit nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Als berechnete Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Die Kündigung zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses ist ausgeschlossen.

(5) Weitergehende Schutzrechte des Mieters, insbesondere nach den Vorschriften der §§ 556 a bis 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs, bleiben unberührt.

§ 2

Ist nach dem 31. Oktober 1970 ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Im übrigen gelten §§ 1 und 3 sinngemäß.

§ 3

(1) Bei einem Wohnraummietverhältnis kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert fortbesteht und der angestrebte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch eine Vereinbarung ausgeschlossen ist.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich unter Angabe der das Erhöhungsverlangen rechtfertigenden Gründe geltend zu machen.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen des Vermieters nicht binnen sechs Wochen zu, so kann der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Wird die Klage binnen dieser Frist nicht erhoben, so gilt das Erhöhungsverlangen als nicht gestellt; in diesem Fall kann ein Verlangen nach Absatz 1 frühestens neun Monate nach Ablauf der in Absatz 1 genannten Klagfrist erneut gestellt werden.

(4) Ist die Zustimmung erteilt, so steht dem Vermieter der erhöhte Mietzins mit Ablauf der für das Mietverhältnis bei Erhebung des Anspruchs geltenden Kündigungsfrist zu.

(5) Ist der Mieter rechtskräftig verurteilt worden, der verlangten Mieterhöhung ganz oder teilweise zuzustimmen, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen eines Zahlungsverzugs des Mieters (§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

(6) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Be-

rechnungsverordnung, neu bekanntgemacht am 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1682), in dessen jeweils geltender Fassung durch einseitige schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und die Berechnung mitgeteilt ist. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage neben dem sonstigen Entgelt vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, vom Ersten des übernächsten Monats an. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Absätze 1 bis 6 gelten nicht für preisgebundenen Wohnraum.

§ 4

(1) Eine von den §§ 1 bis 3 zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(2) Die Vorschriften der §§ 1 bis 3 gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse über Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat und der nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

§ 5

Hat der Vermieter ein Mietverhältnis nach dem 31. Oktober 1970 gekündigt, ist dieses aber beim Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht beendet, so kann der Mieter vor der Beendigung durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der

Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 1 Abs. 3 gilt in diesem Falle nicht.

Artikel 2

Kündigungsschutz für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

Für Mietverhältnisse über Wohnraum in Berlin, auf die die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden sind, gilt Artikel 1 dieses Gesetzes.

Artikel 3

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

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes treten unbeschadet des Absatzes 2 am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Soweit das Mieterschutzgesetz noch in Geltung ist, tritt Artikel 1 mit dessen Außerkrafttreten in Kraft. Das Inkrafttreten des Artikels 2 gemäß Absatz 1 bleibt hiervon unberührt.

(3) Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1974 außer Kraft.

Anlage 2

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

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

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 556 a wird wie folgt geändert:
 - a) An Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:
„Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.“
 - b) In Absatz 6 Satz 2 werden die Worte „oder die nach § 564 a Abs. 3 verlangte Auskunft“ gestrichen.
2. § 564 a wird wie folgt geändert:
 - a) An Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„In dem Kündigungsschreiben sollen die Gründe der Kündigung angegeben werden.“
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
 - c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

Artikel 2

Änderung der Zivilprozeßordnung

§ 93 b Abs. 1 Satz 1 der Zivilprozeßordnung erhält folgende Fassung:

„Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, daß ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und

1. der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 556 a Abs. 1 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), oder
2. in den Fällen des § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Kläger dem Beklagten nicht unverzüglich seine berechtigten Interessen bekanntgegeben hat.“

Artikel 3

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 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 § 4 wird folgender Absatz 8 angefügt:
„(8) Eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 ist ausgeschlossen, wenn das Aufhebungsbegehren im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum oder eines Wohnungserbbaurechts an einer Mietwohnung oder von einem Wohnungseigentümer oder einem Wohnungserbbauberechtigten gegen einen Mieter geltend gemacht wird, dessen Mietverhältnis bereits vor Begründung des Wohnungseigentums oder des Wohnungserbbaurechts bestanden hat.“
2. § 4 a erhält folgende Fassung:

„§ 4 a

Ein Mietverhältnis über eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) kann nach § 4 nur aufgehoben werden, wenn die zuständige Stelle dem Vermieter bescheinigt hat, daß eine erforderliche Genehmigung für eine Benutzung der Wohnung zu Wohnungszwecken entsprechend den Absichten des Vermieters oder für die beabsichtigte anderweitige Verwendung der Wohnung erteilt wird.“

3. In § 4 b Abs. 1 wird am Ende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Buchstabe c eingefügt:

„c) wenn zur Anpassung vorhandener Wohngebäude und Wohnungen an die technischen, hygienischen und wohnkulturellen Fortschritte, insbesondere durch bauliche Verbesserungen, durch Einrichtungen oder durch Teilung von Wohnungen in abgeschlossene Teilwohnungen, eine neuzeitliche Ausgestaltung von Wohnraum (Modernisierung) gewährleistet erscheint, die Wohneinheiten nach durchgeführter Modernisierung als Mindestausstattung über eine Badeeinrichtung und eine Innentoilette verfügen und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen baulich oder wirtschaftlich wesentlich erschwert wäre.“

4. § 23 c erhält folgende Fassung:

„§ 23 c

Ein Mietverhältnis über eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) kann nach den §§ 22 bis 23 b nur aufgehoben werden, wenn die zuständige Stelle dem Vermieter bescheinigt hat, daß eine erforderliche Genehmigung für eine Benutzung der Wohnung zu Wohnzwecken entsprechend den Absichten des Vermieters oder für die beabsichtigte anderweitige Verwendung der Wohnung erteilt wird.“

5. Nach § 31 b wird folgender § 31 c eingefügt:

„§ 31 c

Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über öffentlich geförderte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues, die an Nichtwohnberechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) ohne Genehmigung überlassen worden sind.“

Artikel 4

Einführung des sozialen Mietrechts für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

Für Mietverhältnisse über Wohnraum in Berlin, auf die die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden sind, gelten die Vorschriften des Artikels VI des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), die Vorschriften der Gesetze zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 505), vom 14. Juli 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 457) und vom 21. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1248) sowie Artikel 1 dieses Gesetzes.

Artikel 5

Anderung des Ersten Bundesmietengesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

1. In § 18 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch Artikel II Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 23. März 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 140), wird an Satz 3 folgender Satz 4 angefügt:

„Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.“

2. In § 10 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WobindG 1965 —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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), wird nach Satz 4 folgender Satz angefügt:

„Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.“

Artikel 6

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 1

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Als Aufgabe des Wohnzweckes im Sinne des Satzes 1 ist es auch anzusehen, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen verwendet werden soll. Einer Genehmigung bedarf es nicht für die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum.

(2) Die Genehmigung kann auch befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

§ 2

(1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als

Wohnzwecke im Sinne von § 1 Abs. 1 verwendet oder überläßt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 3

§ 12 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 bleibt unberührt.

Artikel 7

Anderung des Strafgesetzbuches

Hinter § 302 e des Strafgesetzbuches wird folgender § 302 f eingefügt:

„§ 302 f

(1) Wer die Zwangslage, den Leichtsinn oder die Unerfahrenheit eines anderen dadurch ausbeutet, daß er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen einen Vermögensvorteil versprechen oder gewähren läßt, der in einem auffälligen Mißverhältnis zu seiner Leistung steht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) In besonders schweren Fällen wird der Mietwucher mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren bestraft. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter

1. durch die Tat den anderen in wirtschaftliche Not bringt oder
2. die Tat gewerbsmäßig begeht.“

Artikel 8

Anderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz vom 9. Juli 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 175), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503), wird wie folgt geändert:

1. § 2 a wird durch folgende Vorschriften ersetzt:

„§ 2 a

Preisüberhöhung
in einem Beruf oder Gewerbe

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig in befugter oder unbefugter Betätigung in einem Beruf oder Gewerbe für Gegenstände oder Leistungen des lebenswichtigen Bedarfs Entgelte fordert, verspricht, vereinbart, annimmt oder gewährt, die infolge einer Beschränkung des Wettbewerbs infolge der Ausnutzung einer wirtschaftlichen Machtstellung oder einer Mangellage unangemessen hoch sind.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 2 b

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen gezahlt werden, nicht unwesentlich übersteigen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 2 c

Preisüberhöhung bei der Wohnungsvermittlung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für das Vermitteln einer Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsüblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.“

2. In § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, 3 und § 13 Abs. 1, 2 werden jeweils die Worte „ , 2 a“ gestrichen.
3. In § 8 Abs. 1 werden jeweils die Worte „§§ 1, 2, 2 a“ durch die Worte „§§ 1 bis 2 c“ ersetzt.

Artikel 9

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 1

(1) Wohnungsvermittler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer den Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

(2) Zu den Wohnräumen im Sinne dieses Gesetzes gehören auch solche Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume im Fremdenverkehr.

§ 2

(1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.

(2) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

(3) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in Satz 1 genannten Wohnungen.

(4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 3

(1) Das Entgelt nach § 2 Abs. 1 ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

(2) Außer dem Entgelt nach § 2 Abs. 1 dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden. Dies gilt nicht, soweit die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Es kann jedoch vereinbart werden, daß bei Nichtzustandekommen eines

Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

(3) Eine Vereinbarung, durch die der Auftraggeber sich im Zusammenhang mit dem Auftrag verpflichtet, Waren zu beziehen oder Dienst- oder Werkleistungen in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des Vermittlungsvertrags bleibt unberührt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Verpflichtung die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume zum Gegenstand hat.

§ 4

Der Wohnungsvermittler und der Auftraggeber können vereinbaren, daß bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf 10 v. H. des gemäß § 2 Abs. 1 vereinbarten Entgelts, höchstens jedoch fünfzig Deutsche Mark nicht übersteigen.

§ 5

Soweit an den Wohnungsvermittler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Auslagenerstattung, ein Vorschuß oder eine Vertragsstrafe, die den in § 4 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückgefordert werden; die Vorschrift des § 817 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden. Der Anspruch verjährt in einem Jahr von der Leistung an.

§ 6

(1) Der Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat.

(2) Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.

§ 7

Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 und des § 6 gelten nur, soweit der Wohnungsvermittler die in § 1 Abs. 1 bezeichnete Tätigkeit gewerbsmäßig ausübt.

§ 8

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Wohnungsvermittler vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 1 das Entgelt nicht in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete angibt,

2. entgegen § 6 Abs. 1 ohne Auftrag Wohnräume anbietet oder,
3. entgegen § 6 Abs. 2 seinen Namen, die Bezeichnung als Wohnungsvermittler oder den Mietpreis nicht angibt oder auf Nebenkosten nicht hinweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.

§ 9

(1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungsvermittler vom 19. Oktober 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 652) außer Kraft.

(2) Unberührt von den Vorschriften dieses Gesetzes bleiben im Land Berlin die §§ 1, 8 und 10 der Regelung über Wohnungs- und Zimmervermittlung vom 8. Oktober 1956 (GVBl. S. 1068) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) § 2 gilt für das Land Berlin und für das Saarland mit der Maßgabe, daß das Datum „20. Juni 1948“ für das Land Berlin durch das Datum „24. Juni 1948“, für das Saarland durch das Datum „1. April 1948“ zu ersetzen ist.

Artikel 10

Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

§ 1

Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Leistungen der Ingenieure zu erlassen. In der Honorarordnung sind Honorare für Leistungen bei der Beratung des Auftraggebers, bei der Planung und Ausführung von Bauwerken und technischen Anlagen, bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen zu regeln.

(2) In der Honorarordnung sind Mindest- und Höchstsätze festzusetzen. Dabei ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Ingenieurs auszurichten. Für rationalisierungswirksame besondere Leistungen des Ingenieurs, die zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen, können besondere Honorare festgesetzt werden.

(3) In der Honorarordnung ist vorzusehen, daß

1. von den Mindestsätzen durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden kann;
2. die Höchstsätze nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten werden dürfen;
3. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht bei Erteilung des Ingenieurauftrages etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 2

Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Leistungen der Architekten (einschließlich der Garten- und Landschaftsarchitekten) zu erlassen. In der Honorarordnung sind Honorare für Leistungen bei der Beratung des Auftraggebers, bei der Planung und Ausführung von Bauwerken und Anlagen, bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen zu regeln.

(2) In der Honorarordnung sind Mindest- und Höchstsätze festzusetzen. Dabei ist den berechtigten Interessen der Architekten und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Architekten auszurichten. Für rationalisierungswirksame besondere Leistungen des Architekten, die zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen, können besondere Honorare festgesetzt werden.

(3) In der Honorarordnung ist vorzusehen, daß

1. von den Mindestsätzen durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden kann;
2. die Höchstsätze nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten werden dürfen;
3. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht bei Erteilung des Architektenauftrages etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 3

Unverbindlichkeit der Kopplung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen

Eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Vertrages bleibt unberührt.

Artikel 11

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. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 2

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes treten unbeschadet des Absatzes 2 am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Soweit das Mieterschutzgesetz noch in Geltung ist, tritt Artikel 1 mit dessen Außerkrafttreten in Kraft. Das Inkrafttreten des Artikels 4 gemäß Absatz 1 bleibt hiervon unberührt.