

Antrag*)
des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines
Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse
über Wohnraum
— Drucksache 7/2011 —

A. Zielsetzung

Das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1839) (— Wohnraumkündigungsschutzgesetz —) ist bis zum 31. Dezember 1974 befristet. Es hat zu einer Beruhigung im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern sowohl hinsichtlich der Mieterhöhungen als auch der Rechtsstreitigkeiten geführt. Der Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen und unberechtigten Mieterhöhungen soll nicht entfallen sondern wegen der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt dauerhaft ausgestaltet werden. Marktorientierte Mieterhöhungen müssen jedoch zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes möglich sein.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf, der im Rechtsausschuß nicht in allen Teilen einmütige Billigung findet, sieht die Übernahme der Kündigungsschutzvorschriften des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs vor. Die Vorschriften über Mieterhöhungen werden in einem zeitlich nicht befristeten Gesetz über Mieterhöhungen zusammengefaßt. Hierbei wird an dem Prinzip der Vergleichsmiete festgehalten. Die Anforderungen an die Begründung der Mieterhöhungsverlangen werden jedoch den Bedürfnissen der Praxis angepaßt. Bei Erhöhung der Betriebskosten, zur Deckung der Kosten einer Modernisierung und gestiegener Kapitalkosten können diese Kosten in einem vereinfachten Verfahren in angemessenem Umfang auf die Mieter umgelegt werden.

*) *Bericht der Abgeordneten Gnädinger und Dr. Hauser (Sasbach) folgt.*

C. Alternativen

Die Ausschußmitglieder der CDU/CSU-Fraktion mißbilligen die Übernahme der Kündigungsschutzvorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch und treten für Sonderregelungen für Wohnheime und für eine Befristung des Gesetzes bis zum Jahre 1978 ein.

D. Kosten

Die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhungen führt tendenziell zu geringeren Wohngeldzahlungen, als sie bei einem ersatzlosen Auslaufen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eintreten würden. Das kann allerdings eine entsprechende Begrenzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und damit geringere Steuereinnahmen zur Folge haben. Die Höhe etwaiger Mindereinnahmen und Minderausgaben läßt sich nicht abschätzen.

Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen:

- I. Der Gesetzentwurf — Drucksache 7/2011 — wird in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung angenommen.
- II. Die zum Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen werden für erledigt erklärt.
- III. Die Bundesregierung wird ersucht,
 1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfaßt. Dabei soll gleichzeitig geprüft werden, inwieweit die mietrechtlichen Vorschriften unter Vermeidung einseitiger Bevorzugung oder Benachteiligung von Mieter und Vermieter der künftigen Situation am Wohnungsmarkt angepaßt werden müssen;
 2. nach Ablauf von vier Jahren seit dem Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum über die Auswirkungen dieses Gesetzes zu berichten. Der Bericht soll sich auch mit den Auswirkungen der Neuregelungen auf die Wohnheime befassen;
 3. baldmöglichst mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, festzustellen, ob und inwieweit eine vermehrte Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden ermöglicht werden kann, und sodann über das Ergebnis der Beratungen zu berichten, sowie gegebenenfalls einen Gesetzentwurf vorzulegen, der diesem Anliegen Rechnung trägt.

Bonn, den 10. Oktober 1974

Der Rechtsausschuß

Dr. Lenz (Bergstraße)
Vorsitzender

Gnädinger
Berichterstatter

Dr. Hauser (Sasbach)

Zusammenstellung

des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines
Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse
über Wohnraum

– Drucksache 7/2011 –

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf

Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. Nach § 564 a wird folgender § 564 b eingefügt:

„§ 564 b

(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 des Satzes 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 er-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (**Zweites Wohnraum- kündigungsschutzgesetz – 2. WKSchG**)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. Nach § 564 a wird folgender § 564 b eingefügt:

„§ 564 b

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann der Vermieter **vorbehaltlich der Regelung in Absatz 3 a** nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) **unverändert**

Entwurf

leiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch 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 berechnigte Interessen des Vermieters werden nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind.

(4) Weitergehende Schutzrechte des Mieters, insbesondere nach §§ 556 a bis 556 c bleiben unberührt.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(6) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse *der in § 565 Abs. 3 genannten Art*.

2. In § 565 Abs. 3 werden die Eingangsworte wie folgt gefaßt:

„Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, so ist die Kündigung zulässig.“

Artikel 2

Mietverträge auf bestimmte Zeit

(1) Ist nach dem 31. Oktober 1970 ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegan-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(3) unverändert

(3 a) Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate. Dies gilt entsprechend für Mietverhältnisse über Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach Absatz 6 von der Anwendung dieser Vorschriften ausgenommen ist. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, daß die Kündigung nicht auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 gestützt wird.

(4) Weitergehende Schutzrechte des Mieters bleiben unberührt.

(5) unverändert

(6) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch gemietet ist, und für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

2. In § 565 Abs. 3 werden die Eingangsworte wie folgt gefaßt:

„Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder **überwiegend** mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, so ist die Kündigung zulässig.“

Artikel 2

Mietverträge auf bestimmte Zeit

(1) Ist nach dem 28. November 1971 ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit einge-

Entwurf

gen, 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. § 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(3) Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse *der in § 565 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art.*

Artikel 3

Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung

§ 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 5 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

§ 2

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzins verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist und
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ferner auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt in der Regel

Beschlüsse des 6. Ausschusses

gangen, 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. § 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(2) **unverändert**

(3) Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch **gemietet ist, und für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.**

Artikel 3

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 5 **b** verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

§ 2

(1) **unverändert**

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ferner auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt in der Regel

Entwurf

die Benennung von drei, *höchstens von sechs Vergleichsobjekten*.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Monats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf *Zahlung des erhöhten Mietzinses* klagen. Wird die Klage binnen dieser Frist nicht erhoben, so kann ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf der Klagefrist gestellt werden, es sei denn, daß das frühere Verlangen nicht wirksam war.

(4) *Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder wird er zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verurteilt*, so schuldet er den erhöhten Mietzins von dem Beginn des vierten Monats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

§ 3

(1) Hat der Vermieter *Maßnahmen* durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern, oder hat er bauliche Änderungen *vorgenommen*, die er nicht zu vertreten hat, so kann er eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete um vierzehn vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt. *Der erhöhte Mietzins darf jedoch die üblichen Entgelte, die sich nach Durchführung der Maßnahmen für vergleichbaren Wohnraum nach § 2 Abs. 1 Satz 2 ergeben, nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigen.* Werden die Kosten für *Maßnahmen nach Satz 1* ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen oder durch Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus öffentlichen Haushalten gedeckt oder vom Mieter oder für diesen von einem Dritten getragen, so *ermäßigt sich der aus Satz 1 ergebende Erhöhungsbetrag um den Unterschiedsbetrag zwischen dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken und dem für das Darlehen zu entrichtenden Zinssatz; eine Mietvorauszahlung oder ein Baukostenzuschuß steht einem Darlehen des Mieters gleich.*

(2) Der Vermieter soll den Mieter vor Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 auf die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

die Benennung von drei **Wohnungen anderer Vermieter**.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten **Kalendermonats** zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf **Erteilung der Zustimmung** klagen. Wird die Klage binnen dieser Frist nicht erhoben, so kann ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf der Klagefrist gestellt werden, es sei denn, daß das frühere Verlangen nicht wirksam war.

(4) **Ist die Zustimmung erteilt**, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des vierten **Kalendermonats** ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

§ 3

(1) Hat der Vermieter **bauliche Änderungen** durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern, oder hat er bauliche Änderungen **aufgrund von Umständen**, die er nicht zu vertreten hat, **durchgeführt**, so kann er eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete **vor Durchführung der baulichen Änderungen** um vierzehn vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt. **Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.** Werden die Kosten für **die baulichen Änderungen** ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so **verringert sich der Erhöhungsbetrag nach Satz 1 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Änderungen steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.**

(2) **unverändert**

Entwurf

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzins tritt, *sofern der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 mitgeteilt hat und die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um nicht mehr als zehn vom Hundert abweicht*; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Diese Fristen verlängern sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert abweicht.

(5) § 32 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125) bleibt unberührt.

§ 4

(1) Für Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung können Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch *einseitige* schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(3) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage 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. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, *sofern* der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(4) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 5

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten *im Sinne von § 19 der Zweiten Berechnungsverordnung* durch *einseitige* schriftliche Er-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(3) unverändert

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzins tritt, wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Diese Fristen verlängern sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert **nach oben** abweicht.

(5) unverändert

§ 4

(1) Für Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung **dürfen** Vorauszahlungen **nur** in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(3) unverändert

(4) unverändert

§ 5

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, **die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem**

Entwurf

klärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn sich der Zinssatz für die Darlehensschuld aus Fremdmitteln im Sinne von § 13 der Zweiten Berechnungsverordnung gegenüber dem am 30. Juni 1973 geltenden Zinssatz erhöht hat und wenn die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Vermieter kann für das Eigenkapital, soweit es auf die Gesamtkosten im Sinne von § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung noch investiert ist, entsprechende Zinserhöhungen bis zum marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken berechnen und geltend machen. § 4 Abs. 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(2) Ermäßigen sich die Kapitalkosten nach einer Erhöhung nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn

1. der Zinssatz sich
 - a) bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Januar 1973 begründet worden sind, gegenüber dem am 1. Januar 1973 maßgebenden Zinssatz,
 - b) bei Mietverhältnissen, die nach dem 31. Dezember 1972 begründet worden sind, gegenüber dem bei Begründung maßgebenden Zinssatz
 erhöht hat,
2. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat,
3. das Darlehen der Finanzierung des Neubaues, des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne von § 3 Abs. 1 gegliedert hat.

(2) § 4 Abs. 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) Ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Absatz 1, herabzusetzen. Ist das Darlehen getilgt, so ist der Mietzins um den Erhöhungsbetrag herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Das Recht nach Absatz 1 steht dem Vermieter nicht zu, wenn er die Höhe der dinglich gesicherten Darlehen, für die sich der Zinssatz erhöhen kann, auf eine Anfrage des Mieters nicht offengelegt hat.

§ 5 a

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 2, 3 und 5 ist ausgeschlossen.

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlagen erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 4 umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Vermieter die Kostenmiete mit Wirkung vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.

§ 5 b

(1) Für Bergmannswohnungen, die von Bergbauunternehmen entsprechend dem Vertrag über Bergmannswohnungen, Anlage 8 zum Grundvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, den vertragsschließenden Bergbauunternehmen und der Ruhrkohle Aktiengesellschaft vom 18. Juli 1969 (Bundesanzeiger Nr. 174 vom 18. September 1974), bewirtschaftet werden, kann die Miete bei einer Erhöhung der Verwaltungskosten und der Instandhaltungskosten in entsprechender Anwendung des § 30 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung und des § 5 Abs. 3 Buchstabe c des Vertrages über Bergmannswohnungen erhöht werden. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist ausgeschlossen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist.

(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Im übrigen gelten die §§ 3 bis 5.

§ 6

Hat der Vermieter seine Erklärungen nach §§ 2 bis 5 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

§ 6

Hat der Vermieter seine Erklärungen nach §§ 2 bis 5 b mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

Entwurf

§ 7

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 3 oder nach § 5, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach §§ 2 bis 5 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

§ 8

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 7 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Die Vorschriften der §§ 1 bis 7 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum,
2. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
3. über Wohnraum, den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern er nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist oder sofern er Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Artikel 4

Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse

Ein Mietverhältnis, das zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

Artikel 5

Geltung für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

Die Artikel 1 bis 4 gelten im Land Berlin für Mietverhältnisse über Wohnraum, auf die die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden sind.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 7

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach §§ 3, 5 bis 5 b, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach §§ 2 bis 5 b verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

§ 8

(1) un verändert

(2) Die Vorschriften der §§ 1 bis 7 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. un verändert
2. un verändert
3. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder **überwiegend** mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern **der Wohnraum** nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

Artikel 4

Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse

(1) Ein Mietverhältnis, das zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) **Artikel 3 § 3 ist auch auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnene bauliche Änderungen anzuwenden, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beendet werden.**

Artikel 5

un verändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 5 a

Sondervorschriften für München und Hamburg

(1) In der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München (Gebietsstand bis zum 30. Juni 1972) sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg gilt Artikel 3 § 2 bis zum 31. Dezember 1976 mit der Maßgabe, daß bei Wohnungen, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind und weniger als sechs Wohnräume einschließlich Küche haben, die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden kann, der die Grundmiete nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigt.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die Miete, die am 31. Dezember 1974 preisrechtlich zulässig war, abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. Mieterhöhungen für Wertverbesserungen nach § 12 der Altbaumietenverordnung.

Artikel 6
Berlin-Klausel

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

Artikel 7
Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1975 in Kraft.

(2) Soweit das Mieterschutzgesetz noch in Geltung ist, treten die Artikel 1 bis 4 mit dessen Außerkrafttreten in Kraft. Das Inkrafttreten des Artikels 5 nach Absatz 1 bleibt hiervon unberührt.

Artikel 6
unverändertArtikel 7
unverändert