

Volkskammer
der
Deutschen Demokratischen Republik

Drucksache Nr. 190

Antrag
des Ministerrates
der Deutschen Demokratischen Republik
vom 15. August 1990

Die Volkskammer wolle beschließen:

G e s e t z
zum frei finanzierten Wohnungsbau

Lothar de Maizière
Ministerpräsident

Gesetz zum frei finanzierten Wohnungsbau

vom

§ 1

Geltungsbereich, Verbot der Erhöhungskündigung

- (1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraum, der frei finanziert, d. h., nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und nach dem Tag der Inkraftsetzung dieses Gesetzes
 1. in neuerrichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder
 2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten.
- (2) Bei der Vermietung des in Absatz 1 bezeichneten Wohnraumes sind Preisvorschriften nicht anzuwenden.
- (3) Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zweck 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

Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn
1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
 2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind,
 3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 v. H. erhöht.

Vom Jahresbetrag des verlangten Mietzinses sind die Kürzungsbeiträge nach § 3 (1), Satz 3 - 6, abzuziehen, im Fall des § 3 (1), Satz 6, mit 11 v. H. des Zuschusses.

- (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, Satz 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 (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.

- (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. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.
- (4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.
- (5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden.
Die Regierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.
- (6) Liegt zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz (5) vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

§ 3

Mieterhöhung für Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (Modernisierung) oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er

nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. 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 oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.

- (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.
- (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 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. 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.

§ 4

Betriebskostenvorauszahlung und Umlage von Betriebskostenerhöhungen

- (1) Für Betriebskosten im Sinne der Anlage zu diesem Gesetz 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) 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

Umlage von Kapitalkostenerhöhungen

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn
1. der Zinssatz sich gegenüber dem bei Begründung des Mietverhältnisses maßgebenden Zinssatz erhöht hat,
 2. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat,
 3. das Darlehen der Finanzierung des Neubaus, des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Absatz 1 gedient hat.
- (2) § 4 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 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) Geht das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

§ 6

Automatisch gefertigte Vermietererklärungen

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

§ 7

Kündigungsrecht von Mieter und Vermieter nach dem Erhöhungsverlangen

- (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 den §§ 3 und 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 den §§ 2 bis 5 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters hinsichtlich der Erhöhungsbeträge nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen.

§ 8

Abweichende Vereinbarungen

- (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) Absatz 1 steht ferner einer Vereinbarung nicht entgegen, nach der der eine Vertragsteil von dem anderen Vertragsteil die Zustimmung zu einer Änderung des Mietzinses unter bestimmten Voraussetzungen verlangen kann. Die Zustimmung kann verweigert

werden, wenn das Änderungsverlangen im Hinblick auf die allgemeine Mietzinsentwicklung nicht der Billigkeit entspricht. In diesem Falle wird die Bestimmung durch Urteil getroffen. Das Verlangen darf frühestens für einen Zeitpunkt gestellt werden, der ein Jahr nach dem Vertragsabschluß oder der jeweils letzten Änderung nach Satz 1 liegt. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist ausgeschlossen.

§§ 4 und 5 gelten nur, wenn das Recht zur Änderung des Mietzinses nach diesen Vorschriften im Mietvertrag vorbehalten ist.

§ 9

Einschränkungen des Anwendungsbereiches

Die Vorschriften der §§ 1 bis 8 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum,
2. über Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
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 sowie
4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist.

§ 10

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am

in Kraft.

Betriebskosten

Betriebskosten sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
 - Grundsteuer
2. Die Kosten der Wasserversorgung
 - für Wasserverbrauch, Grundgebühren, Zählermiete
 - für Zwischenzähler
 - für den Betrieb von Hauswasserversorgungs- und Wasseraufbereitungsanlagen, einschließlich der Aufbereitungsstoffe
3. Die Kosten der Entwässerung
 - für die Benutzung öffentlicher Entwässerungsanlagen
 - Kosten für den Betrieb von eigenen nicht öffentlichen Entwässerungsanlagen
 - für den Betrieb von Entwässerungspumpen
4. Die Kosten für Wärmeversorgung
 - a) bei Betrieb einer zentralen Heizungsanlage
 - für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung
 - für Betriebsstrom
 - für die Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
 - für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Anlage, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
 - für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
 - für die Immissionserfassung
 - für die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung
 - oder
 - b) bei Betrieb einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung
 - für Betriebsstrom
 - für die Überwachung und Reinigung der Anlage
 - für die Reinigung des Betriebsraumes

oder

c) bei Versorgung mit Fernwärme.

- für die Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis)
- für den Betrieb der zur Wärmeversorgung gehörenden Hausanlage, wie Betriebsstrom
- für die Bedienung, Überwachung und Pflege sowie die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann dieser Anlage
- für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- für die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung

oder

d) bei der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen

- für die Beseitigung der Wasserablagerungen und Verbrennungsrückstände in der Anlage
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann
- für Immissionsschutzmessungen

5. Die Kosten für Warmwasserversorgung

a) bei Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage

- für die Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und
- für die Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a)

oder

b) bei Versorgung mit Fernwasser

- für die Lieferung des Warmwassers (Grund- und Arbeitspreis)
- für den Betrieb der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe c)

oder

c) bei der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

- für die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch den Fachmann

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen

- wie Nummer 4. Buchstabe a)
- wie Nummer 2

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

oder

b) bei der Versorgung mit Fernwärme

- wie Nummer 4. Buchstabe c)
- wie Nummer 2

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen

- wie Nummer 4 Buchstabe d)
- wie Nummer 2.

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

7. Die Kosten des Betriebes für maschinelle Personen- und Lastenaufzüge.

- für Betriebsstrom
- Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- für die regelmäßigen Prüfungen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann

- für die Reinigung der Anlage

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

- für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr

9. Die Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

- für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges

10. Die Kosten der Gartenpflege

- für die Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
- für die Pflege der Spielpätze einschließlich der Erneuerung von Sand
- für die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen

11. Die Kosten für Beleuchtung

- für den Strom für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

- nach der maßgebenden Gebührenverordnung

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- für das Gebäude gegen Feuer, Sturm und Wasserschäden, der Glasversicherung
- für die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

14. Die Kosten für den Hauswart

- für die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Nutzer) dem Hauswart für seine Leistungen gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen
(Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden)

15. Die Kosten des Anteils von Gemeinschaftsantennenanlagen

- für Betriebsstrom
- für regelmäßige Prüfungen der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- für Nutzungsentgelt für nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlagen

16. Die Kosten für den Betrieb von maschinellen Wascheinrichtungen

- für Betriebsstrom
- für Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit
- für die Wasserversorgung entsprechend Nummer 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

sowie

17. Sonstige Kosten

- Kosten, die unter 1. bis 16. nicht genannt sind, wie Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen

**Volkskammer
der
Deutschen Demokratischen Republik**

Drucksache Nr. 190

**Antrag
des Ministerrates
der Deutschen Demokratischen Republik
vom 15. August 1990**

Die Volkskammer wolle beschließen:

**G e s e t z
zum frei finanzierten Wohnungsbau**

Lothar de Maizière
Ministerpräsident

Gesetz zum frei finanzierten Wohnungsbau

vom

§ 1

Geltungsbereich, Verbot der Erhöhungskündigung

- (1) Dieses Gesetz gilt für Wohnraum, der frei finanziert, d. h., nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und nach dem Tag der Inkraftsetzung dieses Gesetzes
 1. in neuerrichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder
 2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen.
- (2) Bei der Vermietung des in Absatz 1 bezeichneten Wohnraumes sind Preisvorschriften nicht anzuwenden.
- (3) Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zweck 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

Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn
1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
 2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind,
 3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 v. H. erhöht.

Vom Jahresbetrag des verlangten Mietzinses sind die Kürzungsbeiträge nach § 3 (1), Satz 3 - 6, abzuziehen, im Fall des § 3 (1), Satz 6, mit 11 v. H. des Zuschusses.

- (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, Satz 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 (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.

- (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. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.
- (4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.
- (5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden.
Die Regierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.
- (6) Liegt zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz (5) vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

§ 3

Mieterhöhung für Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (Modernisierung) oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er

nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. 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 oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.

- (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.
- (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 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. 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.

§ 4

Betriebskostenvorauszahlung und Umlage von Betriebskostenerhöhungen

- (1) Für Betriebskosten im Sinne der Anlage zu diesem Gesetz 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) 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

Umlage von Kapitalkostenerhöhungen

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn
 1. der Zinssatz sich gegenüber dem bei Begründung des Mietverhältnisses maßgebenden Zinssatz erhöht hat,
 2. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat,
 3. das Darlehen der Finanzierung des Neubaus, des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaus, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Absatz 1 gedient hat.
- (2) § 4 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 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) Geht das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

§ 6

Automatisch gefertigte Vermietererklärungen

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

§ 7

Kündigungsrecht von Mieter und Vermieter nach dem Erhöhungsverlangen

- (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 den §§ 3 und 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 den §§ 2 bis 5 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters hinsichtlich der Erhöhungsbeträge nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen.

§ 8

Abweichende Vereinbarungen

- (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) Absatz 1 steht ferner einer Vereinbarung nicht entgegen, nach der der eine Vertragsteil von dem anderen Vertragsteil die Zustimmung zu einer Änderung des Mietzinses unter bestimmten Voraussetzungen verlangen kann. Die Zustimmung kann verweigert

werden, wenn das Änderungsverlangen im Hinblick auf die allgemeine Mietzinsentwicklung nicht der Billigkeit entspricht. In diesem Falle wird die Bestimmung durch Urteil getroffen. Das Verlangen darf frühestens für einen Zeitpunkt gestellt werden, der ein Jahr nach dem Vertragsabschluß oder der jeweils letzten Änderung nach Satz 1 liegt. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist ausgeschlossen.

§§ 4 und 5 gelten nur, wenn das Recht zur Änderung des Mietzinses nach diesen Vorschriften im Mietvertrag vorbehalten ist.

§ 9

Einschränkungen des Anwendungsbereiches

Die Vorschriften der §§ 1 bis 8 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum,
2. über Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
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 sowie
4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist.

§ 10

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am
in Kraft.

Betriebskosten

Betriebskosten sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes

- Grundsteuer

2. Die Kosten der Wasserversorgung

- für Wasserverbrauch, Grundgebühren, Zählermiete
- für Zwischenzähler
- für den Betrieb von Hauswasserversorgungs- und Wasseraufbereitungsanlagen, einschließlich der Aufbereitungsstoffe

3. Die Kosten der Entwässerung

- für die Benutzung öffentlicher Entwässerungsanlagen
- Kosten für den Betrieb von eigenen nicht öffentlichen Entwässerungsanlagen
- für den Betrieb von Entwässerungspumpen

4. Die Kosten für Wärmeversorgung

a) bei Betrieb einer zentralen Heizungsanlage

- für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung
- für Betriebsstrom
- für die Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit der Anlage, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- für die Immissionserfassung
- für die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung

oder

b) bei Betrieb einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage

- für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung
- für Betriebsstrom
- für die Überwachung und Reinigung der Anlage
- für die Reinigung des Betriebsraumes

oder

c) bei Versorgung mit Fernwärme

- für die Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis)
- für den Betrieb der zur Wärmeversorgung gehörenden Hausanlage, wie Betriebsstrom
- für die Bedienung, Überwachung und Pflege sowie die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann dieser Anlage
- für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- für die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung

oder

d) bei der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen

- für die Beseitigung der Wasserablagerungen und Verbrennungsrückstände in der Anlage
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann
- für Immissionsschutzmessungen

5. Die Kosten für Warmwasserversorgung

a) bei Betrieb einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage

- für die Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und
- für die Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a)

oder

b) bei Versorgung mit Fernwasser

- für die Lieferung des Warmwassers (Grund- und Arbeitspreis)
- für den Betrieb der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe c)

oder

c) bei der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

- für die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch den Fachmann

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen

- wie Nummer 4. Buchstabe a)
- wie Nummer 2

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

oder

b) bei der Versorgung mit Fernwärme

- wie Nummer 4. Buchstabe c)
- wie Nummer 2

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen

- wie Nummer 4 Buchstabe d)
- wie Nummer 2.

soweit die Kosten nicht bereits dort berücksichtigt sind

7. Die Kosten des Betriebes für maschinelle Personen- und Lastenaufzüge.

- für Betriebsstrom
- Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- für die regelmäßigen Prüfungen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann

- für die Reinigung der Anlage

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

- für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr

9. Die Kosten für Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

- für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges

10. Die Kosten der Gartenpflege

- für die Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
- für die Pflege der Spielpätze einschließlich der Erneuerung von Sand
- für die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen

11. Die Kosten für Beleuchtung

- für den Strom für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

- nach der maßgebenden Gebührenverordnung

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- für das Gebäude gegen Feuer, Sturm und Wasserschäden, der Glasversicherung
- für die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

14. Die Kosten für den Hauswart

- für die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Nutzer) dem Hauswart für seine Leistungen gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen
(Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden)

15. Die Kosten des Anteils von Gemeinschaftsantennenanlagen

- für Betriebsstrom
- für regelmäßige Prüfungen der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- für Nutzungsentgelt für nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlagen

16. Die Kosten für den Betrieb von maschinellen Wascheinrichtungen

- für Betriebsstrom
- für Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung
- für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit
- für die Wasserversorgung entsprechend Nummer 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

sowie

17. Sonstige Kosten

- Kosten, die unter 1. bis 16. nicht genannt sind, wie Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen