

30.10.89

In - R

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung
des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an ver-
mieteten Wohnungen

- Antrag des Freistaates Bayern -

Punkt der 606. Sitzung des Bundesrates am 10. November 1989

Der federführende Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In) und
der Rechtsausschuß (R)
empfehlen dem Bundesrat, den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76
Abs. 1 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe beim Deutschen
Bundestag einzubringen:

In 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b BGB)

In Artikel 1 Nr. 1 sind in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 (neu)
die Worte "sieben Jahre"
durch die Worte "zehn Jahre"
zu ersetzen.

(noch Ziffer 1)

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

a) Vorblatt

In Abschnitt "B. Lösung" sind in Satz 2 die Worte "sieben Jahre" durch die Worte "zehn Jahre" zu ersetzen.

b) Begründung

aa) "A. Allgemeines"

In Nummer 1 Abs. 4 ist Satz 2 zu streichen.

bb) "B. Zu den einzelnen Vorschriften"

In Abschnitt "Zu Nummer 1" sind in Buchstabe a in Absatz 2 Satz 1 das Wort "siebenjährige" durch das Wort "zehnjährige" und in Absatz 3 Satz 2 das Wort "Siebenjahresfrist" durch das Wort "Zehnjahresfrist" zu ersetzen sowie in Buchstabe b in Satz 1 das Wort "sieben" durch das Wort "zehn" zu ersetzen und Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Die gegenüber dem Gesetzesantrag von sieben auf zehn Jahre verlängerte Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen bedeutet eine weitergehende Verbesserung des Mieterschutzes, die für erforderlich gehalten wird, da gerade in Gebieten mit bereits heute bestehenden erhöhtem Wohnungsbedarf kündigungsbetroffene Mieter künftig noch mit erheblich größeren Schwierigkeiten bei der Suche nach Ersatzwohnraum zu rechnen haben werden. Auch eine Sperrfrist von zehn Jahren hält sich noch in dem in der Begründung zu A) 2. aufgezeigten Rahmen einer zulässigen Sozialbindung des Eigentums und ist mit dem Sozialstaatsprinzip gleichfalls vereinbar. Die zehnjährige Sperrfrist ist ebenso wie die im Gesetzesantrag genannte Frist von sieben Jahren noch so bemessen, daß dem Eigentümer die Perspektive einer absehbaren Eigennutzung erhalten bleibt.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 564 b BGB)

In Artikel 1 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

2. In § 564 b Abs. 2 Nr. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf verlängert sich die Frist auf zehn Jahre."

Als Folge ist

in der Begründung in Teil "B. Zu den einzelnen Vorschriften" bei Artikel 1 in Abschnitt "Zu Nummer 2" der Satz 5 wie folgt zu fassen:

"Die vorgeschlagene Ergänzung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB schließt diese Lücke, indem der Mieter von umgewandeltem Wohnraum gegen Kündigungen des Erwerbers wegen Veräußerungsabsichten den gleichen Schutz erhält, wie gegen Eigenbedarfskündigungen."

Begründung:

Der Gesetzesantrag weist zutreffend darauf hin, daß der Mieter von umgewandeltem Wohnraum innerhalb der dreijährigen Sperrfrist zwar gegen Eigenbedarfskündigungen des Erwerbers geschützt ist, nicht aber gegen Kündigungen, weil der Erwerber die Mieträume zur Verwertung seines Eigentums veräußern will. Diese Regelungslücke wird nach dem Gesetzesantrag lediglich für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, in denen eine verlängerte Sperrfrist gelten soll, geschlossen, nicht aber für die übrigen Gebiete mit der weiterhin geltenden dreijährigen Sperrfrist. Diese Lösung überzeugt weder rechtssystematisch noch vom Ergebnis her.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Entfällt
bei Annahme
von Ziffer 2

Artikel 1 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

'2. In § 564 b Abs. 2 Nr. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf verlängert sich die Frist auf sieben Jahre." '

Als Folge ist

in Abschnitt B der Begründung zu Artikel 1 Nr. 2 (Seite 11 der Vorlage) der Satz 5 wie folgt zu fassen:

"Die vorgeschlagene Ergänzung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB schließt diese Lücke, indem der Mieter von umgewandeltem Wohnraum gegen Kündigungen des Erwerbers wegen Veräußerungsabsichten den gleichen Schutz erhält wie gegen Eigenbedarfskündigungen."

Begründung:

Der Gesetzesantrag weist zutreffend darauf hin, daß der Mieter von umgewandeltem Wohnraum innerhalb der dreijährigen Sperrfrist zwar gegen Eigenbedarfskündigungen des Erwerbers geschützt ist, nicht aber gegen Kündigungen, weil der Erwerber die Mieträume zur Verwertung seines Eigentums veräußern will. Diese Regelungslücke wird nach dem Gesetzesvorschlag lediglich für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, in denen eine siebenjährige Sperrfrist gelten soll, geschlossen, nicht aber für die übrigen Gebiete mit der weiterhin geltenden dreijährigen Sperrfrist. Diese Lösung überzeugt weder rechtssystematisch noch vom Ergebnis her.

In 4. Zu Artikel 1 Nr. 1 und 2 (§ 564 b BGB)

- a) In Artikel 1 Nr. 1 sind in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 folgende weitere Sätze anzufügen:

"Liegt der vermietete Wohnraum im Land Berlin und ist es zum Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt worden, so kann sich der Vermieter im Falle des Satzes 2 auf berechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht be-
rufen. Der Senat von Berlin wird ermächtigt, das Land Berlin entsprechend zum Gebiet mit erhöhtem Wohnungs-
bedarf zu bestimmen." "

- b) In Artikel 1 Nr. 2 ist in § 564 b Abs. 2 Nr. 3 folgender weiterer Satz anzufügen:

"Im Falle der Nummer 2 Satz 5 kann sich der Erwerber vermieteter Wohnräume, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, nicht darauf berufen, daß er diese Räume veräußern will."

(noch Ziffer 4)

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

a) Vorblatt

aa) In Abschnitt "A. Zielsetzung" ist folgender Satz anzufügen:

"Dabei soll zum ausreichenden Schutz der Mieter vor den unterschiedlich schwerwiegenden Auswirkungen in Ballungsbieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf einerseits und den aufgrund fehlenden Umlandes im Land Berlin gesteigerten Auswirkungen eines erhöhten Wohnungsbedarfs andererseits eine differenzierte Regelung vorgesehen werden."

bb) In Abschnitt "B. Lösung" ist nach Satz 3 folgender Satz einzufügen:

"Wegen der durch fehlendes Umland gesteigerten Auswirkungen eines erhöhten Wohnungsbedarfs im Land Berlin soll dann im Falle des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB insoweit eine dauerhafte Kündigungssperre gelten; die Bestimmung des Landes Berlin zu solchem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird dem Senat von Berlin durch Rechtsverordnung überlassen."

(noch Ziffer 4)

b) Begründung

aa) "A. Allgemeines"

- Abschnitt "1. Regelungsbedarf" ist wie folgt zu fassen:

Nach Absatz 2 ist folgender Absatz einzufügen:

"Im Land Berlin sind gleichartige Entwicklungen gegeben, deren Auswirkungen auf betroffene Mieter jedoch erheblich schwerwiegender sind. Wegen des in Berlin fehlenden Umlandes ist dort jede Suche nach Ersatzwohnraum allein auf das Wohnungsangebot innerhalb des Gebiets des Landes Berlin beschränkt. Der hohe Nachfragedruck ist bis zur Landesgrenze Berlins gleich intensiv gegeben, einen gleitenden Übergang in angrenzende Gebiete ohne erhöhten Wohnungsbedarf läßt das fehlende Umland nicht zu."

In Absatz 3 (alt) ist nach Satz 1 folgender Satz einzufügen:

"Wegen der besonders intensiven Auswirkungen erhöhten Wohnungsbedarfs im Land Berlin soll dort bei gegebenem erhöhtem Wohnungsbedarf eine dauerhafte Sperre für Eigenbedarfskündigungen des Erwerbers nach einer Umwandlung gelten."

(noch Ziffer 4)

In Absatz 4 (alt) sind in Satz 2 nach dem Wort
"geltenden"
folgende Worte einzufügen:

", in der Annahme deutlich weniger angespannter
Wohnungsmarktbedingungen beschlossenen".

In Absatz 4 (alt) sind in Satz 3 nach den Worten
"wichtig ist"
die Worte
";dabei werden die aufgrund fehlenden Umlandes
gesteigerten Auswirkungen erhöhten Wohnbedarfs
im Land Berlin durch besondere Regelung berücksichtigt"
einzufügen.

- In Abschnitt "2. Verfassungsrechtliche Fragen"
ist folgender Absatz anzufügen:

"Gleichartige Erwägungen gelten auch für die für das Land
Berlin vorgesehenen Sonderregelungen, die aufgrund der unver-
hältnismäßig gesteigerten sozial unvertretbaren Auswirkungen
gerechtfertigt sind. Es ist allgemein anerkannt, daß der
Umfang dessen, was einem Eigentümer an Einschränkungen abver-
langt werden darf, von den jeweiligen wirtschaftlichen und
gesellschaftlichen Verhältnissen abhängig ist. Je stärker
ein Eigentumsobjekt soziale Funktionen erfüllt, desto grö-
ßere Einschränkungen seiner Befugnisse muß der Eigentümer
von Verfassungs wegen hinnehmen (vergleiche BVerfGE 52,1
(30, 32)). Wegen des im Land Berlin derzeit und auch für die

(noch Ziffer 4)

absehbare Zukunft erkennbaren hohen Nachfragedrucks aufgrund des dort gegebenen stark erhöhten Wohnungsbedarfs mit den verstärkenden Auswirkungen des Ballungsgebiets ohne Umland sind die für die grundsätzliche Zulassung eines dauerhaften Kündigungsschutzes erforderlichen erschwerten Voraussetzungen für solchen Eingriff in den Kernbestand der Eigentumsge-
währleistung gegeben. Veränderungen bei den tatsächlichen Bedingungen im Land Berlin hat der Senat von Berlin im Rahmen seiner Verantwortung für den Erlaß und die Aufrechterhaltung der Gebietsbestimmungsverordnung zu prüfen.

- In Abschnitt "3. Begrenzung der Regelung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ist in Absatz 1 folgender Satz anzufügen:

"Dabei wird auf die unterschiedlich starken Auswirkungen eines erhöhten Wohnungsbedarfs in Gebieten innerhalb des zusammenhängenden Gebietes der Länder der Bundesrepublik Deutschland einerseits sowie im Gebiet des Landes Berlin ohne Umland andererseits durch verschieden bemessene Kündi-
gungssperrfristen Rücksicht genommen."

(noch Ziffer 4)

bb) "B. Zu den einzelnen Vorschriften"

Die Begründung zu Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- In Abschnitt 1 "Zu Nummer 1" ist folgender Buchstabe c anzufügen:

"c) Der in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Sätze 3 und 4 (neu) vorgesehene befristete Schutz ist für das Gebiet des Landes Berlin ganz erheblich zu gering.

Berlin ist derzeit und auf nicht absehbare Zeit Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Dabei ist der Wohnungsbedarf im Land Berlin im Vergleich zu anderen gleichartig betroffenen Gebieten noch gesteigert.

Die gesteigerten Wirkungen eines erhöhten Wohnungsbedarfs sind im Land Berlin Folge seines fehlenden Umlandes, der fehlenden Ausweichmöglichkeit der auf die Nutzung von fremden Wohnraum angewiesenen Haushalte auf Gebiete außerhalb des Landes Berlins. Ein zahlenmäßig vergleichbar erhöhter Wohnungsbedarf im Land Berlin einerseits und in anderen Gebieten der Bundesrepublik Deutschland andererseits wirkt sich im Land Berlin zu Lasten der betroffenen Mieter wegen des fehlenden Umlandes in unverhältnismäßig stärkerem Umfang aus.

Befindet sich die Wohnung im Land Berlin mit dort gegebenen gesteigert erhöhtem Wohnungsbedarf, so sind die betroffenen Mieter besonders schutzwürdig, weil Umwandlungen und Veräußerungen von Mietwohnungen vielfach unter spekulativen Erwägungen vorgenommen werden und der erforderlich werdende Umzug des betroffenen Mieters unter den dort gegebenen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in ganz besonderem Maße erschwert ist und vielfach ganz erhebliche Auswirkungen auf die soziale Situation des Mieterhaushaltes hat.

Deshalb soll im Land Berlin ein dauerhafter Schutz des Mieters vor dem sozial unvertretbaren Verlust der Wohnung Vorrang haben gegenüber der Verfügungsfreiheit des Erwerbers der Wohnung. Der Erwerber erwirbt in Kenntnis der dann gegebenen Rechtslage.

(noch Ziffer 4)

Ein ausreichender Schutz des Mieters kann nur durch ein dauerhaftes Kündigungsverbot erreicht werden. Dies sehen die neuen Sätze 5 und 6 vor.

Eine vergleichbare Regelung galt bereits dem Grunde nach im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1982 - Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 11. November 1975 (BGBl. I S. 2867/GVBl. Berlin S. 2718), Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202/GVBl. Berlin S. 1344) -. Jene Regelung sah - allerdings mit ausdrücklicher zeitlicher Befristung des Gesetzes - einen dauerhaften Schutz vor Eigenbedarfsansprüchen des Erwerbers einer nach der Überlassung an den Mieter umgewandelten und veräußerten Mietwohnung vor.

Der dauerhafte Schutz betroffener Mieter ist aufgrund der Voraussetzung der Lage der Wohnung im Land Berlin mit der Eigenschaft "Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf" und ohne Umland gerechtfertigt. Unter dieser Voraussetzung läßt das Gebot der sozialpflichtigen Nutzung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) eine solche Einschränkung der freien Verfügungsgewalt über das Eigentum (Artikel 14 Abs. 1 GG) zu, ohne in den Kernbestand der Eigentumsgewährleistung unverhältnismäßig einzugreifen.

Die Intensität des im Land Berlin gegebenen Wohnungsbedarfs kann am ehesten der Senat von Berlin wegen seiner unmittelbaren politischen Verantwortung für eine dortige ausreichende Wohnungsversorgung beurteilen. Der Senat von Berlin wäre unter den jeweils gegebenen Wohnungsbedarfsbedingungen gehalten, ggf. eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, fortwährend zu beobachten, ob deren Fortbestand angemessen ist und zu gegebener Zeit verpflichtet, diese aufzuheben. Dadurch ist sichergestellt, daß der Kernbestand der Eigentumsgewährleistung jeweils nur im verfassungsrechtlich zulässigen Umfang eingeschränkt wird."

(noch Ziffer 4)

- In Abschnitt 2 "Zu Nummer 2" sind folgende Absätze anzufügen:

Für die grundsätzliche Einschränkung des Kündigungsgrundes "angemessene wirtschaftliche Verwertung" gilt die Begründung in Abschnitt 1 "Zu Nummer 1" Buchstabe c gleichermaßen. Unter den besonderen Bedingungen des Landes Berlin als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf ohne Umland gewährleistet ein nur zeitlich befristeter Ausschluß dieses Kündigungsgrundes keine sozial vertretbare Lösung. Auch insoweit ist ein dauerhafter Ausschluß auch dieses Kündigungsgrundes erforderlich.

Durch solche Regelung wird in den Kernbestand der Eigentumsgewährleistung ebenfalls nicht in verfassungsrechtlich unverhältnismäßigem Umfang eingegriffen. Die für solchen Eingriff erforderlichen besonderen Voraussetzungen sind durch die Eigenschaft als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf und dem zugleich fehlenden Umland gegeben. Aufgrund dieser gesteigerten Bedingungen müssen ansonsten für die betroffenen Mieter sozial unvertretbare Folgen drohen, um die gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Sätze 5 und 6 (neu) vorgesehene entsprechende Gebietsbestimmung zu rechtfertigen. Die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über das ursprünglich gegebene Eigentumsobjekt "Mietwohngrundstück und -gebäude" wird nicht eingeschränkt, denn der Verkauf des Mietwohngrundstückes in der bisherigen Form bleibt unberührt. Der Erwerber der in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung des ehemaligen Mietwohnhauses erwirbt in Kenntnis der dann gegebenen Rechtslage. Die Weiterveräußerung der erworbenen Eigentumswohnung ist grundsätzlich weiterhin möglich. Es entfällt allein die Grundlage für die spekulative Erwartung, nach erfolgreicher Kündigung des Mietverhältnisses für die dann unvermietete Wohnung einen höheren Kaufpreis zu erhalten."

(noch Ziffer 4)

Begründung:

Siehe die Ergänzung zur Begründung des Gesetzesentwurfs (insbesondere oben S. 10 - 12).

In
R 5. Zu Artikel 1 Nr. 3 - neu - (§ 570 b BGB)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 3
anzufügen:

'3. Nach § 570 a wird folgender § 570 b eingefügt:

"§ 570 b

(1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

(2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt **sechs** Monate.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569 a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

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

(noch Ziffer 5)

- b) In Artikel 2 ist folgender Text als Absatz 2 anzufügen:

"(2) § 570 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist."

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

- a) Vorblatt

Im Vorblatt ist in Abschnitt "B. Lösung" folgender Satz anzufügen:

"Bei Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung soll der Mieter auch im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht erhalten."

- b) Begründung

- aa) "A. Allgemeines"

- In Abschnitt "1. Regelungsbedarf" sind folgende Absätze anzufügen:

"Durch einen neuen § 570 b BGB wird ein Vorkaufsrecht des Mieters im Umwandlungsfall, wie es für den Bereich der Sozialwohnungen seit dem Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 in § 2 b WoBindG geregelt ist, auch für freifinanzierte Wohnungen eingeführt. Für diese Ausweitung des Vorkaufs-

(noch Ziffer 5)

rechts sprechen im wesentlichen die gleichen Gründe wie für die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen. Auch das Vorkaufsrecht bedeutet einen Schutz vor einer Verdrängung des Mieters im Zusammenhang mit der Umwandlung der von ihm bewohnten Wohnung in eine Eigentumswohnung; dieser Schutz ist im freifinanzierten Wohnungsbau nicht weniger dringlich als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute vielfach eine umgewandelte freifinanzierte Wohnung vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten. Die Einführung des Vorkaufsrechts erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und um dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird in erwünschter Weise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Das für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in § 2 b WoBindG geregelte Verfahren bleibt als spezielle Regelung unberührt.

In Anlehnung an § 2 a WoBindG ist vorgesehen, daß der Mieter über sein Vorkaufsrecht unterrichtet wird. Absatz 2 legt dem Vermieter eine entsprechende Verpflichtung auf.

(noch Ziffer 5)

- In Abschnitt "2. Verfassungsrechtliche Fragen" ist folgender Absatz anzufügen:

"Durch die Schaffung des Vorkaufsrechts wird die Position des Eigentümers in ähnlicher Weise berührt wie durch die Verlängerung der Sperrfrist. Die zeitweilige Unsicherheit über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter verringert die Chance des Eigentümers, beim Verkauf der Wohnung den erhofften Preis zu erzielen; außerdem wird die Freiheit in der Wahl des Vertragspartners eingeschränkt. Gemessen an Artikel 14 GG wird dies jedoch durch das Bedürfnis gerechtfertigt, den Mieter vor einer Verdrängung aus seiner Wohnung zu schützen. Gegen Gefahren, die sich daraus ergeben könnten, daß ein Mieter das Vorkaufsrecht ausübt, jedoch den Kaufpreis nicht aufbringen kann, ist der Eigentümer durch verschiedene gesetzliche Regelungen geschützt; hinzuweisen ist insbesondere auf die Vorschrift des § 509 BGB, nach der eine Stundung des Kaufpreises dem Vorkaufsberechtigten grundsätzlich nur bei Sicherheitsleistung zugute kommt, und auf das Rücktrittsrecht bei Verzug (§ 326 BGB). Im übrigen kann der Verkäufer diese Gefahren durch eine geeignete Vertragsgestaltung vermeiden."

(noch Ziffer 5)

bb) "B. Zu den einzelnen Vorschriften"

- In der Begründung zu Artikel 1 ist folgender Abschnitt anzufügen:

"Zu Nummer 3:

Auch das im neuen § 570 b geregelte Vorkaufsrecht des Mieters soll den Schutz des Mieters einer freifinanzierten Wohnung im Falle der Umwandlung dieser Wohnung in eine Eigentumswohnung verstärken. Die Regelung des § 2 b WoBindG wird im wesentlichen unverändert für den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus übernommen; in Modifikation von § 2 a WoBindG wird vorgesehen, daß der Vermieter zur Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht verpflichtet ist.

Absatz 1 entspricht inhaltlich § 2 b Abs. 1 WoBindG; nur die Beschränkung auf öffentlich geförderte Wohnungen fällt weg. Die Formulierung lehnt sich an die parallele Vorschrift des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB an. Insbesondere wird deutlich zum Ausdruck gebracht, das das Vorkaufsrecht - ebenso wie die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen - nur dem Mieter zustehen soll, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bereits im Besitz der Wohnung ist.

Die Regelung in Absatz 2 knüpft daran an, daß die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das schuldrechtliche Vorkaufsrecht (§§ 504 bis 514 BGB) im Grundsatz auch auf das Vorkaufsrecht des Mieters Anwendung finden. Das ergibt sich aus der Systematik des Gesetzbuchs und braucht, wie das Beispiel des § 2034 (gesetzliches Vorkaufsrecht der Miterben) zeigt, nicht ausdrücklich gesagt zu werden. Die Vorschriften über das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 bis 1104 BGB) sind dagegen nicht einschlägig.

(noch Ziffer 5)

Der Verkäufer ist nach § 510 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, dem Mieter unverzüglich den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages mitzuteilen. Absatz 2 Satz 1 der neuen Vorschrift verpflichtet ihn zusätzlich, den Mieter bei dieser Mitteilung über das Vorkaufsrecht zu unterrichten. Damit sollen dem Mieter die Zusammenhänge verdeutlicht werden. Die in Satz 2 entsprechend § 2 b Abs. 1 WoBindG vorgesehene Sechsmonatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beginnt erst mit dem Empfang dieser Erklärungen des Vermieters zu laufen (§ 510 Abs. 2 Satz 1 BGB). Dem Mieter steht damit ausreichend Zeit zur Verfügung, um sich genauer über seine Rechte zu informieren und die Vor- und Nachteile des Kaufs zu prüfen.

Beim Abschluß des Kaufvertrages mit dem Dritterwerber wird der Notar die Parteien nach den §§ 17, 20 Beurkundungsgesetz über das Vorkaufsrecht des Mieters und die Voraussetzungen für die Ausübung dieses Rechts zu belehren haben.

In Absatz 3 ist in Anlehnung an § 2 b Abs. 2 Satz 2 WoBindG vorgesehen, daß das Vorkaufsrecht nicht in jedem Fall erlischt, wenn der Mieter nach der Entstehung, aber vor der Ausübung des Vorkaufsrechts stirbt. Es geht vielmehr auf denjenigen über, der das Mietverhältnis als Ehegatte (§ 569 a Abs. 1 BGB) oder Familienangehöriger (§ 569 a Abs. 2 BGB) fortsetzt. Abweichend von der Regelung des Wohnungsbindungsgesetzes soll das Vorkaufsrecht nicht auch auf den Erben übergehen, der das Mietverhältnis nach § 569 BGB fortsetzt. Der Erbe, der nicht gleichzeitig Ehegatte oder Familienangehöriger ist, wohnt in der Regel nicht in der Wohnung des Erblassers. Die Erstreckung der Regelung auf diesen Fall erscheint nach dem Grundgedanken des Vorkaufsrechts nicht geboten. Auch die zusätzliche Erwähnung des § 569 b BGB in § 2 b Abs. 2 Satz 2 WoBindG ist in die neue Vorschrift nicht übernommen worden.

(noch Ziffer 5)

Sie erscheint entbehrlich, da es in § 569 b BGB nicht um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch einen anderen als den Mieter geht, sondern um den Tod eines von zwei gemeinschaftlichen Mietern; daß das Vorkaufsrecht in einem solchen Fall dem verbleibenden Mieter zusteht, ergibt sich bereits aus § 513 Satz 2 BGB. Soweit § 514 BGB die Vererblichkeit des schuldrechtlichen Vorkaufsrecht abweichend regelt, wird die Vorschrift durch die Sonderregelung des neuen § 570 b Abs. 3 BGB verdrängt. Zu der ebenfalls in § 514 BGB geregelten Frage der rechtsgeschäftlichen Übertragbarkeit des Vorkaufsrechts enthält die neue Vorschrift keine Bestimmung. Damit gilt auch für das Vorkaufsrecht des Mieters, daß es nicht übertragbar ist. Bei einer Regelung im BGB braucht dies - anders als in § 2 b Abs. 2 Satz 1 WoBindG - nicht im Gesetzes text zum Ausdruck gebracht zu werden.

Absatz 4 legt die zwingende Natur des Vorkaufsrechts fest. Durch Vereinbarung der Parteien kann weder seine Entstehung verhindert noch sein Inhalt im Voraus zum Nachteil des Mieters eingeschränkt werden. Die Vorschrift erfaßt jedoch nicht den Fall, daß der Mieter vertraglich auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, nachdem der Kaufvertrag mit dem Dritten abgeschlossen und das Vorkaufsrecht entstanden ist. Ein solcher Verzicht dürfte nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regeln wirksam sein, ebenso wie der nachträgliche Verzicht auf andere aus zwingenden Vorschriften abgeleitete Rechte, etwa auf Ansprüche des Wohnraummieters nach § 537 BGB. Auf dem Wege über einen Verzichtsvertrag mit dem Mieter dürfte also für die Beteiligten die Möglichkeit bestehen, schon vor Ablauf der Sechsmonatsfrist des Absatzes 2 Satz 2 Klarheit darüber zu schaffen, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden wird."

(noch Ziffer 5)

- Die Begründung zu Artikel 2 ist wie folgt zu ergänzen:

"Zu Absatz 2:

Die Vorschrift stellt klar, daß die Regelungen des Entwurfs zum Vorkaufsrecht des Mieters nicht eingreifen können, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen abgeschlossen worden ist."

Begründung:

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sollen die Mieter auch im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht erhalten. Hierzu kann im einzelnen auf die Ergänzung der Gesetzesbegründung verwiesen werden.

In
R

6. Zu Artikel 2 (Übergangsregelung)

Der bisherige Text des Artikels 2 ist als Absatz 1 wie folgt zu fassen:

"(1) § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und Nr. 3 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist."

Als Folge ist

in "B. Zu den einzelnen Vorschriften" die Begründung zu Artikel 2 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"Zu Artikel 2 (Übergangsregelung)

Zu Absatz 1:

Von der Fristverlängerung nach Artikel 1 Nr. 1 und 2 werden an sich auch alle Wohnungen erfaßt, die vor Inkrafttreten der Neuregelung erworben worden sind oder werden, bei denen jedoch zu diesem Zeitpunkt die Dreijahresfrist noch nicht abgelaufen ist. Ist in diesen Fällen die auf die Veräußerung gerichtete schuldrechtliche Verpflichtung (in der Regel im Rahmen eines nach § 313 BGB formbedürftigen Kaufvertrags) vor Beginn des Gesetzgebungsverfahrens eingegangen worden, so konnte der Erwerber bei Vertragsschluß davon ausgehen, daß er nach Ablauf der Dreijahresfrist Eigenbedarf werde geltend machen können. Dieses berechnete Vertrauen soll durch die Übergangsregelung geschützt werden. Geht der Erwerber die schuldrechtliche Bindung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein, so kann unterstellt werden, daß er auf Grund der öffentlichen Diskussion über die Neuregelung auf die drohende Verlängerung der Sperrfrist hingewiesen ist. Sein Vertrauen ist dann nicht mehr schutzwürdig."

403/1/89

- 22 -

(noch Ziffer 6)

(nur In)

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung der Übergangsregelung des Artikels 2 (jetzt: Artikel 2 Abs. 1) dient insbesondere der Klarstellung, daß von ihr nicht nur der Fall des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB (Artikel 1 Nr. 1), sondern auch der des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 (Artikel 1 Nr. 2) erfaßt wird.