

Gesetzesantrag

des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen**A. Zielsetzung**

Der Drang zum Erwerb von Wohneigentum auf der einen, das geringe Angebot an neuerrichtetem Wohnraum in attraktiven städtischen Wohngebieten der Ballungszentren auf der anderen Seite haben dazu geführt, daß in großem Umfang bestehende Wohnhäuser mit vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt ("umgewandelt") und diese Wohnungen anschließend veräußert werden. Der Erwerber kündigt dann sehr häufig das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. In diesen Fällen soll der Mieter in Gebieten, in denen er wegen eines zu geringen Angebots an Wohnraum nur schwer eine angemessene Ersatzwohnung finden kann, besser gegen eine Verdrängung aus seiner alten Wohnung geschützt werden.

B. Lösung

§ 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB sieht bisher vor, daß sich der Erwerber einer umgewandelten Wohnung erst drei Jahre nach Veräußerung der Wohnung an ihn auf Eigenbedarf berufen kann. Diese Sperrfrist soll für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf sieben Jahre verlängert werden. Die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird den Landesregierungen überlassen. Der verbesserte Kündigungsschutz wird durch eine Ergänzung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB abgesichert.

C. Alternativen

Verschiedentlich wird vorgeschlagen, den Gemeinden vergleichbar dem derzeitigen § 22 BauGB die Möglichkeit zu geben, durch Satzung für bestimmte Gebiete ein Verbot der Aufteilung von Gebäuden mit vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum zu begründen. Eine solche Lösung stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die rechtsgeschäftliche Verfügungsfreiheit des Eigentümers dar. Sie wirkt unabhängig von den Schutzbedürfnissen des durch die Umwandlung betroffenen Personenkreises. Die hier vorgeschlagene Verlängerung der Kündigungssperrfrist stellt demgegenüber das mildere und stärker an den durch die Umwandlung für den Mieter entstehenden Nachteilen ausgerichtete Mittel dar.

Eine der Kündigungssperrfrist vergleichbare Wirkung könnte auch durch eine Verlängerung der Kündigungsfrist nach § 565 BGB erreicht werden. Der Vermieter müßte dann jedoch bereits mehrere Jahre vor der angestrebten Beendigung des Mietverhältnisses eine abschließende Entscheidung über die Kündigung treffen, ohne eventuelle Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen berücksichtigen zu können. Gegen eine solche Lösung sprechen im übrigen rechtssystematische Gründe.

D. Kosten

Im öffentlichen Bereich entstehen keine besonderen Kosten.

25.07.89

Gesetzesantrag

des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des
Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Woh-
nungen

DER BAYERISCHE MINISTERPRÄSIDENT
- B III 1 - 861-49 -

München, den 24. Juli 1989

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Björn Engholm

Sehr geehrter Herr Bundesratspräsident!

Die Bayerische Staatsregierung hat beschlossen, den in der Anlage
mit Vorblatt und Begründung beigelegten

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der
Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von
Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

dem Bundesrat mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim
Deutschen Bundestag gemäß Art. 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu
beschließen.

Namens der Staatsregierung bitte ich, den Entwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung für die Sitzung am 22. September 1989 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

36

Kar Striibl

A n l a g e

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung
des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an
vermieteten Wohnungen

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch, wird wie folgt geändert:

1. In § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt. Es werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der vermietete Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf sieben Jahre. Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt;".

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

"In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf kann sich der Erwerber vermieteter Wohnräume, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, auch während der Frist nach Nummer 2 Satz 3 nicht darauf berufen, daß er diese Räume veräußern will."

Artikel 2

Übergangsregelung

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt nicht für Wohnraum, über den der auf die Veräußerung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gerichtete Vertrag vor dem 1. Oktober 1989 abgeschlossen worden ist.

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am in Kraft.

Begründung:A. Allgemeines1. Regelungsbedarf

Wird an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet (Umwandlung) und das Wohnungseigentum anschließend veräußert, so kann sich der Erwerber bei einer Kündigung des Mietverhältnisses auf ein berechtigtes Interesse wegen Eigenbedarfs nicht vor Ablauf von drei Jahren seit Veräußerung der Wohnung an ihn berufen (§ 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB). Diese besondere Kündigungssperrfrist soll den Mieter bei den nicht selten spekulativen Umwandlungen besonders schützen, weil gerade umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erworben werden, der durch die Kündigungsschutzbestimmungen erstrebte Bestandsschutz für den Mieter also besonders gefährdet ist (vgl. BT-Drucks. VI/1549, Begr. zu Art. 2 § 1 des Entwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs).

Dieser derzeit durch das Gesetz gewährte Schutz hat sich, u.a. bedingt durch die nach Einführung der steuerlichen Förderung des Erwerbs von Altbauwohnungen im Jahr 1977 steigende Zahl von Umwandlungen, in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf als unzureichend erwiesen. So wurden etwa in München allein in den Jahren 1982 bis 1988 für über 38 000 Wohneinheiten, bei denen die Baugenehmigung für das Vorhaben bereits mehr als ein Jahr zurücklag, Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Bei diesen Wohneinheiten dürfte es sich fast ausschließlich um bereits vor Erteilung der Bescheinigung errichtete Mietwohnungen handeln. Gleichzeitig hat sich das Mietniveau im Bal-

lungsraum München, vor allem wegen des bestehenden Mangels an preiswertem Wohnraum, überdurchschnittlich erhöht. Deshalb sind zahlreiche Mieter, die nach einer Umwandlung wegen Eigenbedarfs des Erwerbers die Wohnung räumen müssen, auch innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist von drei Jahren nicht in der Lage, ihrer bisherigen Situation auch nur einigermaßen entsprechenden Ersatzwohnraum zu finden. Vergleichbare Entwicklungen sind auch in anderen attraktiven Ballungsräumen zu beobachten. Untersuchungen aus früherer (z.B. eine Untersuchung der Infratest Wirtschaftsforschung GmbH aus dem Jahr 1980 zu den Folgen der Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen) und jüngerer Zeit (vgl. Ruf, WuM 1988, 113 m.w.N.) zeigen, daß gerade einkommenschwächere Haushalte durch die Veränderungen im Zusammenhang mit Umwandlungen besonders belastet werden.

Dieser Entwicklung soll durch eine angemessene Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung Rechnung getragen werden. Eine solche Beschränkung führt außerdem zu einer unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten erwünschten Eindämmung spekulativer Umwandlungen, weil infolge der eingeschränkten Möglichkeit zur Eigennutzung der Kreis der am Erwerb einer umgewandelten Wohnung interessierten Personen verkleinert wird.

Die Regelung greift frühere Vorschläge auf (vgl. z.B. Art. 1 Nr. 4 des Entwurfs eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981, BT-Drucks. 9/791). Sie entspricht auch der derzeit in Berlin geltenden Übergangsregelung (§ 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987, BGBl I S. 1625). Sie beschränkt sich jedoch auf Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, also auf die Gebiete,

in denen die vorgesehene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zum Schutz der Mieter besonders wichtig ist. Denn in diesen Gebieten kann der Mieter infolge eines zu geringen Angebots an vergleichbarem Mietwohnraum regelmäßig nur unter Schwierigkeiten eine angemessene Ersatzwohnung finden. In anderen Gebieten kommen Umwandlungen von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen schon wegen der geringeren Nachfrage nach Wohnungseigentum seltener vor. Die mit der Umwandlung für den Mieter verbundenen Probleme können dort außerdem aufgrund des ausreichend zur Verfügung stehenden Ersatzwohnraums regelmäßig innerhalb der derzeit geltenden Schutzfrist von drei Jahren angemessen gelöst werden.

Für öffentlich geförderten Wohnraum, der den Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, gelten bereits bisher vergleichbare Beschränkungen (vgl. § 6 Abs. 7 WoBindG), und zwar insbesondere für Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (vgl. § 16 Abs. 1, 3 und 4 WoBindG).

2. Verfassungsrechtliche Fragen

Die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen kann sowohl für den veräußerungswilligen Eigentümer einer vermieteten Wohnung, die nach Überlassung an den Mieter umgewandelt wurde oder umgewandelt werden soll, wie auch für den Erwerber einer umgewandelten Wohnung ungünstige Auswirkungen haben. Der bisherige Eigentümer wird die Wohnung u.U. nur zu einem niedrigeren Preis veräußern können, da der Erwerb für Interessenten, die die Wohnung in absehbarer Zeit selbst nutzen oder durch Angehörige nutzen lassen wollen, von geringem Interesse ist. Soweit darin ein Eingriff in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerrechte liegt, ist dieser durch die

Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und das Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) gerechtfertigt. Gleiches gilt, soweit durch die Verlängerung der Sperrfrist die Eigentümerbefugnisse des Erwerbers der Wohnung, insbesondere sein Recht auf Eigennutzung, eingeschränkt werden.

Es ist allgemein anerkannt, daß der Schutz des Mieters vor dem unverschuldeten Verlust der Wohnung, die für ihn und seine Familie den Mittelpunkt seines privaten Lebens darstellt und damit eine ganz wesentliche soziale Funktion erfüllt, auch eine Beschränkung der Befugnisse des Wohnungseigentümers rechtfertigt (vgl. zuletzt BVerfG NJW 1989, 970). Dabei ist es von den jeweiligen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen abhängig, was dem Eigentümer an Einschränkungen auferlegt werden kann (BVerfGE 50, 1/30). Die Umwandlung von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraummangel beeinträchtigt wegen der erhöhten Gefahr der Eigenbedarfskündigung und der besonderen Schwierigkeit bei der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum den Mieter in besonderem Maß und rechtfertigt daher auch eine über die allgemeinen Vorschriften zur Kündigung von Wohnraummietverhältnissen hinausgehende Beschränkung der Eigentümerbefugnisse. Dabei ist auf seiten des Eigentümers zu berücksichtigen, daß die Verwertung des Eigentums in seiner ursprünglichen Form nicht berührt wird. Nur bei einer Umwandlung in Wohnungseigentum, die in aller Regel erst die Grundlage für eine Eigenbedarfskündigung schafft, soll der erhöhte Schutz eingreifen. Die Verlängerung der Sperrfrist stellt dabei das mildere Mittel gegenüber anderen in der Öffentlichkeit diskutierten Maßnahmen zum Schutz der Mieter und des Mietwohnungsbestandes, etwa einem generellen Umwandlungsverbot für vermietete Wohnungen, dar. Auf der Seite des Erwerbers ist

zu berücksichtigen, daß er bei Erwerb der umgewandelten Wohnung die Kündigungsbeschränkung kennt und sich daher bewußt in eine Lage begibt, in der er aus Gründen des sozialen Schutzes des Mieters seine dem Eigentumsrecht entspringende Befugnis zur Eigennutzung nicht geltend machen kann. Die Länge der Sperrfrist ist auch so gewählt, daß dem Erwerber die Aussicht auf Eigennutzung seines Wohneigentums zu einem für ihn noch absehbaren Zeitpunkt verbleibt.

3. Begrenzung der Regelung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die verlängerte Kündigungssperrfrist soll auf Wohnungen beschränkt bleiben, die in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf belegen sind. Dadurch soll die damit verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse schon aus verfassungsrechtlichen Gründen auf Gebiete begrenzt werden, in denen sich Umwandlungen für den Mieter besonders nachteilig auswirken (oben 1.).

Der Begriff "Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ist dem öffentlichen Wohnungsrecht entnommen (vgl. §§ 5 a, 16 Abs. 4 WoBindG, Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990). Er ist in jüngster Zeit durch das Bundesverwaltungsgericht näher konkretisiert worden (BVerwG NJW 1989, 181). Nach dieser Rechtsprechung ist ein erhöhter Wohnungsbedarf im Sinn des § 16 Abs. 4 WoBindG gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter (nach dem WoBindG) wohnungsberechtigter Personen innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder dem Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbaubestand oder dem frei-finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Der Begriff

setzt ein erhebliches Ungleichgewicht von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot voraus. Hierbei ist auf der Angebotsseite, wie im Rahmen des WoBindG, der gesamte Bestand an Mietwohnungen heranzuziehen. Anders als im Rahmen des WoBindG kommt es jedoch auf der Nachfrageseite ebenfalls auf die Gesamtnachfrage an Mietwohnungen an. Dies ergibt sich aus dem Zweck der Regelung. Denn von der Kündigung nach einer Umwandlung können alle in derartigen Wohnungen lebenden Mieter betroffen werden, nicht nur besonders bedürftige Personen. In vergleichbarer Weise wird der Begriff des erhöhten Wohnungsbedarfs in Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990 verwendet. Er bietet einen hinreichend sicheren Anhaltspunkt dafür, ob dem Mieter einer umgewandelten Wohnung bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs die Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraums besondere Schwierigkeiten bereiten wird.

Die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird entsprechend den erwähnten öffentlich-rechtlichen Regelungen dem Landesverordnungsgeber überlassen. Diesem steht bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum zu (vgl. BVerwG NJW 1989, 181). Er hat hierbei allerdings dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung zu tragen (vgl. BVerfG NJW 1988, 2589).

Durch das Erfordernis einer ausdrücklichen, jedermann zugänglichen und verbindlichen Gebietsbestimmung wird die für die Mietvertragsparteien unverzichtbare Rechtssicherheit gewährleistet. Die Übertragung des Bestimmungsrechts auf die Länder stellt sicher, daß die Abgrenzung der Gebiete den jeweiligen örtlichen Bedürfnissen gerecht wird.

B) Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1:

- a) Die verlängerte Kündungssperrfrist gilt nur in Gebieten, die durch Rechtsverordnung einer Landesregierung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB zu einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf erklärt worden sind. Zur Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf vgl. A. 3. Ein solches Gebiet wird nach der Zweckbestimmung der Regelung jeweils den gesamten örtlichen Wohnungsmarkt erfassen müssen. Es bietet sich daher eine Abgrenzung nach Gemeinden an, wie dies auch bei der Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach dem Wohnungsbindungsgesetz üblich ist.

Für die Entscheidung darüber, ob die allgemeine dreijährige Sperrfrist oder die verlängerte siebenjährige Sperrfrist eingreift, kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem die Kündigung ausgesprochen werden soll. Denn die Wohnung "liegt" nur dann in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, wenn sich das Grundstück, auf dem die Wohnung errichtet ist, zum Zeitpunkt der Kündigung in einem Gebiet befindet, das durch Rechtsverordnung als solches mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen ist. Dies entspricht auch dem allgemeinen Grundsatz, daß die Sperrfrist unmittelbar auf das Recht des Vermieters einwirkt und verbietet, eine Kündigung auszusprechen (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 3. Dezember 1980, NJW 1981, 584).

Wird die Verordnung aufgehoben, so entfällt diese Kündigungssperre. Der Vermieter kann dann wegen Eigenbedarfs kündigen unabhängig davon, ob die Siebenjahresfrist bei

Aufhebung der Verordnung abgelaufen war oder nicht. Er muß lediglich die allgemeine dreijährige Sperrfrist des Satzes 2 sowie die allgemeine Kündigungsfrist des § 565 BGB beachten.

- b) Die verlängerte Sperrfrist soll sich auf sieben Jahre belaufen. Dies entspricht der Regelung in § 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin. Für die Berechnung sind die für die allgemeine Sperrfrist nach Satz 2 geltenden Regeln maßgebend. Da diese Sperrfrist bei Inkrafttreten einer Verordnung zur Bestimmung eines Gebietes mit erhöhtem Wohnungsbedarf lediglich verlängert wird, kann Satz 3 auf Fälle, in denen diese Frist bei Inkrafttreten der Verordnung bereits abgelaufen war, nicht mehr angewandt werden. Hingegen unterfallen Wohnungen, die innerhalb der letzten drei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung veräußert worden sind, der verlängerten Frist.

Zu Nummer 2:

Durch die Verlängerung der Sperrfrist verringert sich auch der wirtschaftliche Wert der Wohnung für den Eigentümer (vgl. A.2). Deshalb gewinnt der Kündigungsgrund des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB, der dem Vermieter eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks sichern soll, in diesem Zusammenhang an Bedeutung. Zwar ist der Vermieter, der die Umwandlung durchgeführt hat, wegen § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 BGB gehindert, sich bereits bei der Erstveräußerung auf entsprechende Nachteile bei der Verwertung seines Eigentums zu berufen. Dies gilt jedoch nicht für den Erwerber, zumal nach der Rechtsprechung dessen Kündigungsrecht nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BGB nicht schon deshalb entfällt, weil er die Wohnung in vermietetem Zustand erworben hat (OLG Koblenz, Rechtsentscheid vom 1. März 1989, WuM

1989, 164). Die vorgeschlagene Ergänzung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB stellt sicher, daß der verbesserte Kündigungsschutz, den Nr. 2 Satz 3 dem Mieter gewährt, nicht auf diesem Weg unterlaufen wird. Die Einschränkung ist für den Erwerber nicht unbillig, da ihm die eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit bekannt ist und er sich deshalb darauf einstellen kann.

Zu Artikel 2 (Übergangsregelung)

Von der Fristverlängerung nach Art. 1 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 berechtigte Vertrauen soll durch die Übergangsregelung geschützt werden.

Die Übergangsregelung ist § 4 Satz 2 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin nachgebildet. Geht der Erwerber die schuldrechtliche Bindung nach dem 30. September 1989 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.

Zu Artikel 3 (Berlin-Klausel)

Artikel 3 enthält die übliche Berlin-Klausel. Die Neurege-

lung steht selbständig neben der bisher in Berlin für früher preisgebundene Altbauwohnungen geltenden Sondervorschrift des § 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin. Überschneidungen sind im Hinblick auf die Befristung dieser Sonderregelung bis 31. Dezember 1990 allenfalls kurzfristig möglich und bedürfen keiner besonderen Regelung. Die Frist des neuen § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB ist, falls sie eingreift, jedenfalls länger als die Schutzfrist nach § 4 des erwähnten Gesetzes.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB soll alsbald wirksam werden, damit dem Landesverordnungsgeber ausreichend Zeit zum Erlaß der Verordnungen zur Verfügung steht, durch die die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt werden sollen.

10.11.89

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen**A. Zielsetzung**

Der Drang zum Erwerb von Wohneigentum auf der einen, das geringe Angebot an neuerrichtetem Wohnraum in attraktiven städtischen Wohngebieten der Ballungszentren auf der anderen Seite haben dazu geführt, daß in großem Umfang bestehende Wohnhäuser mit vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt ("umgewandelt") und diese Wohnungen anschließend veräußert werden. Der Erwerber kündigt dann sehr häufig das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. In diesen Fällen soll der Mieter in Gebieten, in denen er wegen eines zu geringen Angebots an Wohnraum nur schwer eine angemessene Ersatzwohnung finden kann, besser gegen eine Verdrängung aus seiner alten Wohnung geschützt werden.

B. Lösung

§ 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB sieht bisher vor, daß sich der Erwerber einer umgewandelten Wohnung erst drei Jahre nach Veräußerung der Wohnung an ihn auf Eigenbedarf berufen kann. Diese Sperrfrist soll für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf sieben Jahre verlängert werden. Die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird den Landesregierungen überlassen. Der verbesserte Kündigungsschutz wird durch eine Ergänzung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB abgesichert.

C. Alternativen

Verschiedentlich wird vorgeschlagen, den Gemeinden vergleichbar dem derzeitigen § 22 BauGB die Möglichkeit zu geben, durch Satzung für bestimmte Gebiete ein Verbot der Aufteilung von Gebäuden mit vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum zu begründen. Eine solche Lösung stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die rechtsgeschäftliche Verfügungsfreiheit des Eigentümers dar. Sie wirkt unabhängig von den Schutzbedürfnissen des durch die Umwandlung betroffenen Personenkreises. Die hier vorgeschlagene Verlängerung der Kündigungssperrfrist stellt demgegenüber das mildere und stärker an den durch die Umwandlung für den Mieter entstehenden Nachteilen ausgerichtete Mittel dar.

Eine der Kündigungssperrfrist vergleichbare Wirkung könnte auch durch eine Verlängerung der Kündigungsfrist nach § 565 BGB erreicht werden. Der Vermieter müßte dann jedoch bereits mehrere Jahre vor der angestrebten Beendigung des Mietverhältnisses eine abschließende Entscheidung über die Kündigung treffen, ohne eventuelle Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen berücksichtigen zu können. Gegen eine solche Lösung sprechen im übrigen rechtssystematische Gründe.

D. Kosten

Im öffentlichen Bereich entstehen keine besonderen Kosten.

Bundesrat

Drucksache 403/89 (Beschluß)

10.11.89

Gesetzentwurf

des Bundesrates

zum

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

Der Bundesrat hat in seiner 606. Sitzung am 10. November 1989 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung
des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an
vermieteten Wohnungen

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt
Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten
Fassung, zuletzt geändert durch, wird wie folgt geändert:

1. In § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 wird der Strichpunkt durch
einen Punkt ersetzt. Es werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der vermietete Wohnraum in einem Gebiet mit erhöh-
tem Wohnungsbedarf, so verlängert sich die Frist nach
Satz 2 auf sieben Jahre. Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungs-
bedarf werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen
bestimmt;"

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 Wohnungs-
eigentum 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."

Artikel 2

Übergangsregelung

§ 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.

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

1. Regelungsbedarf

Wird an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet (Umwandlung) und das Wohnungseigentum anschließend veräußert, so kann sich der Erwerber bei einer Kündigung des Mietverhältnisses auf ein berechtigtes Interesse wegen Eigenbedarfs nicht vor Ablauf von drei Jahren seit Veräußerung der Wohnung an ihn berufen (§ 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB). Diese besondere Kündigungssperrfrist soll den Mieter bei den nicht selten spekulativen Umwandlungen besonders schützen, weil gerade umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erworben werden, der durch die Kündigungsschutzbestimmungen erstrebte Bestandsschutz für den Mieter also besonders gefährdet ist (vgl. BT-Drucks. VI/1549, Begr. zu Art. 2 § 1 des Entwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs).

Dieser derzeit durch das Gesetz gewährte Schutz hat sich, u.a. bedingt durch die nach Einführung der steuerlichen Förderung des Erwerbs von Altbauwohnungen im Jahr 1977 steigende Zahl von Umwandlungen, in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf als unzureichend erwiesen. So wurden etwa in München allein in den Jahren 1982 bis 1988 für über 38 000 Wohneinheiten, bei denen die Baugenehmigung für das Vorhaben bereits mehr als ein Jahr zurücklag, Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Bei diesen Wohneinheiten dürfte es sich fast ausschließlich um bereits vor Erteilung der Bescheinigung errichtete Mietwohnungen handeln. Gleichzeitig hat sich das Mietniveau im Bal-

lungsraum München, vor allem wegen des bestehenden Mangels an preiswertem Wohnraum, überdurchschnittlich erhöht. Deshalb sind zahlreiche Mieter, die nach einer Umwandlung wegen Eigenbedarfs des Erwerbers die Wohnung räumen müssen, auch innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist von drei Jahren nicht in der Lage, ihrer bisherigen Situation auch nur einigermaßen entsprechenden Ersatzwohnraum zu finden. Vergleichbare Entwicklungen sind auch in anderen attraktiven Ballungsräumen zu beobachten. Untersuchungen aus früherer (z.B. eine Untersuchung der Infratest Wirtschaftsforschung GmbH aus dem Jahr 1980 zu den Folgen der Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen) und jüngerer Zeit (vgl. Ruf, WuM 1988, 113 m.w.N.) zeigen, daß gerade einkommenschwächere Haushalte durch die Veränderungen im Zusammenhang mit Umwandlungen besonders belastet werden.

Dieser Entwicklung soll durch eine angemessene Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung Rechnung getragen werden. Eine solche Beschränkung führt außerdem zu einer unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten erwünschten Eindämmung spekulativer Umwandlungen, weil infolge der eingeschränkten Möglichkeit zur Eigennutzung der Kreis der am Erwerb einer umgewandelten Wohnung interessierten Personen verkleinert wird.

Die Regelung greift frühere Vorschläge auf (vgl. z.B. Art. 1 Nr. 4 des Entwurfs eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981, BT-Drucks. 9/791). Sie entspricht auch der derzeit in Berlin geltenden Übergangsregelung (§ 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987, BGBl I S. 1625). Sie beschränkt sich jedoch auf Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, also auf die Gebiete,

in denen die vorgesehene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zum Schutz der Mieter besonders wichtig ist. Denn in diesen Gebieten kann der Mieter infolge eines zu geringen Angebots an vergleichbarem Mietwohnraum regelmäßig nur unter Schwierigkeiten eine angemessene Ersatzwohnung finden. In anderen Gebieten kommen Umwandlungen von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen schon wegen der geringeren Nachfrage nach Wohnungseigentum seltener vor. Die mit der Umwandlung für den Mieter verbundenen Probleme können dort außerdem aufgrund des ausreichend zur Verfügung stehenden Ersatzwohnraums regelmäßig innerhalb der derzeit geltenden Schutzfrist von drei Jahren angemessen gelöst werden.

Für öffentlich geförderten Wohnraum, der den Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, gelten bereits bisher vergleichbare Beschränkungen (vgl. § 6 Abs. 7 WoBindG), und zwar insbesondere für Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (vgl. § 16 Abs. 1, 3 und 4 WoBindG).

2. Verfassungsrechtliche Fragen

Die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen kann sowohl für den veräußerungswilligen Eigentümer einer vermieteten Wohnung, die nach Überlassung an den Mieter umgewandelt wurde oder umgewandelt werden soll, wie auch für den Erwerber einer umgewandelten Wohnung ungünstige Auswirkungen haben. Der bisherige Eigentümer wird die Wohnung u.U. nur zu einem niedrigeren Preis veräußern können, da der Erwerb für Interessenten, die die Wohnung in absehbarer Zeit selbst nutzen oder durch Angehörige nutzen lassen wollen, von geringem Interesse ist. Soweit darin ein Eingriff in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerrechte liegt, ist dieser durch die

Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und das Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) gerechtfertigt. Gleiches gilt, soweit durch die Verlängerung der Sperrfrist die Eigentümerbefugnisse des Erwerbers der Wohnung, insbesondere sein Recht auf Eigennutzung, eingeschränkt werden.

Es ist allgemein anerkannt, daß der Schutz des Mieters vor dem unverschuldeten Verlust der Wohnung, die für ihn und seine Familie den Mittelpunkt seines privaten Lebens darstellt und damit eine ganz wesentliche soziale Funktion erfüllt, auch eine Beschränkung der Befugnisse des Wohnungseigentümers rechtfertigt (vgl. zuletzt BVerfG NJW 1989, 970). Dabei ist es von den jeweiligen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen abhängig, was dem Eigentümer an Einschränkungen auferlegt werden kann (BVerfGE 50, 1/30). Die Umwandlung von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraummangel beeinträchtigt wegen der erhöhten Gefahr der Eigenbedarfskündigung und der besonderen Schwierigkeit bei der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum den Mieter in besonderem Maß und rechtfertigt daher auch eine über die allgemeinen Vorschriften zur Kündigung von Wohnraummietverhältnissen hinausgehende Beschränkung der Eigentümerbefugnisse. Dabei ist auf seiten des Eigentümers zu berücksichtigen, daß die Verwertung des Eigentums in seiner ursprünglichen Form nicht berührt wird. Nur bei einer Umwandlung in Wohnungseigentum, die in aller Regel erst die Grundlage für eine Eigenbedarfskündigung schafft, soll der erhöhte Schutz eingreifen. Die Verlängerung der Sperrfrist stellt dabei das mildere Mittel gegenüber anderen in der Öffentlichkeit diskutierten Maßnahmen zum Schutz der Mieter und des Mietwohnungsbestandes, etwa einem generellen Umwandlungsverbot für vermietete Wohnungen, dar. Auf der Seite des Erwerbers ist

zu berücksichtigen, daß er bei Erwerb der umgewandelten Wohnung die Kündigungsbeschränkung kennt und sich daher bewußt in eine Lage begibt, in der er aus Gründen des sozialen Schutzes des Mieters seine dem Eigentumsrecht entspringende Befugnis zur Eigennutzung nicht geltend machen kann. Die Länge der Sperrfrist ist auch so gewählt, daß dem Erwerber die Aussicht auf Eigennutzung seines Wohneigentums zu einem für ihn noch absehbaren Zeitpunkt verbleibt.

3. Begrenzung der Regelung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die verlängerte Kündigungssperrfrist soll auf Wohnungen beschränkt bleiben, die in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf belegen sind. Dadurch soll die damit verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse schon aus verfassungsrechtlichen Gründen auf Gebiete begrenzt werden, in denen sich Umwandlungen für den Mieter besonders nachteilig auswirken (oben 1.).

Der Begriff "Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ist dem öffentlichen Wohnungsrecht entnommen (vgl. §§ 5 a, 16 Abs. 4 WoBindG, Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990). Er ist in jüngster Zeit durch das Bundesverwaltungsgericht näher konkretisiert worden (BVerwG NJW 1989, 181). Nach dieser Rechtsprechung ist ein erhöhter Wohnungsbedarf im Sinn des § 16 Abs. 4 WoBindG gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter (nach dem WoBindG) wohnungsberechtigter Personen innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder dem Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbaubestand oder dem frei-finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Der Begriff

setzt ein erhebliches Ungleichgewicht von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot voraus. Hierbei ist auf der Angebotsseite, wie im Rahmen des WoBindG, der gesamte Bestand an Mietwohnungen heranzuziehen. Anders als im Rahmen des WoBindG kommt es jedoch auf der Nachfrageseite ebenfalls auf die Gesamtnachfrage an Mietwohnungen an. Dies ergibt sich aus dem Zweck der Regelung. Denn von der Kündigung nach einer Umwandlung können alle in derartigen Wohnungen lebenden Mieter betroffen werden, nicht nur besonders bedürftige Personen. In vergleichbarer Weise wird der Begriff des erhöhten Wohnungsbedarfs in Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990 verwendet. Er bietet einen hinreichend sicheren Anhaltspunkt dafür, ob dem Mieter einer umgewandelten Wohnung bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs die Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraums besondere Schwierigkeiten bereiten wird.

Die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird entsprechend den erwähnten öffentlich-rechtlichen Regelungen dem Landesverordnungsgeber überlassen. Diesem steht bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum zu (vgl. BVerwG NJW 1989, 181). Er hat hierbei allerdings dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung zu tragen (vgl. BVerfG NJW 1988, 2589).

Durch das Erfordernis einer ausdrücklichen, jedermann zugänglichen und verbindlichen Gebietsbestimmung wird die für die Mietvertragsparteien unverzichtbare Rechtssicherheit gewährleistet. Die Übertragung des Bestimmungsrechts auf die Länder stellt sicher, daß die Abgrenzung der Gebiete den jeweiligen örtlichen Bedürfnissen gerecht wird.

B) Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1:

- a) Die verlängerte Kündungssperrfrist gilt nur in Gebieten, die durch Rechtsverordnung einer Landesregierung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB zu einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf erklärt worden sind. Zur Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf vgl. A. 3. Ein solches Gebiet wird nach der Zweckbestimmung der Regelung jeweils den gesamten örtlichen Wohnungsmarkt erfassen müssen. Es bietet sich daher eine Abgrenzung nach Gemeinden an, wie dies auch bei der Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach dem Wohnungsbindungsgesetz üblich ist.

Für die Entscheidung darüber, ob die allgemeine dreijährige Sperrfrist oder die verlängerte siebenjährige Sperrfrist eingreift, kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem die Kündigung ausgesprochen werden soll. Denn die Wohnung "liegt" nur dann in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, wenn sich das Grundstück, auf dem die Wohnung errichtet ist, zum Zeitpunkt der Kündigung in einem Gebiet befindet, das durch Rechtsverordnung als solches mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen ist. Dies entspricht auch dem allgemeinen Grundsatz, daß die Sperrfrist unmittelbar auf das Recht des Vermieters einwirkt und verbietet, eine Kündigung auszusprechen (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 3. Dezember 1980, NJW 1981, 584).

Wird die Verordnung aufgehoben, so entfällt diese Kündigungssperre. Der Vermieter kann dann wegen Eigenbedarfs kündigen unabhängig davon, ob die Siebenjahresfrist bei

Aufhebung der Verordnung abgelaufen war oder nicht. Er muß lediglich die allgemeine dreijährige Sperrfrist des Satzes 2 sowie die allgemeine Kündigungsfrist des § 565 BGB beachten.

- b) Die verlängerte Sperrfrist soll sich auf sieben Jahre belaufen. Dies entspricht der Regelung in § 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin. Für die Berechnung sind die für die allgemeine Sperrfrist nach Satz 2 geltenden Regeln maßgebend. Da diese Sperrfrist bei Inkrafttreten einer Verordnung zur Bestimmung eines Gebietes mit erhöhtem Wohnungsbedarf lediglich verlängert wird, kann Satz 3 auf Fälle, in denen diese Frist bei Inkrafttreten der Verordnung bereits abgelaufen war, nicht mehr angewandt werden. Hingegen unterfallen Wohnungen, die innerhalb der letzten drei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung veräußert worden sind, der verlängerten Frist.

Zu Nummer 2:

Durch die Verlängerung der Sperrfrist verringert sich auch der wirtschaftliche Wert der Wohnung für den Eigentümer (vgl. A.2). Deshalb gewinnt der Kündigungsgrund des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB, der dem Vermieter eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks sichern soll, in diesem Zusammenhang an Bedeutung. Zwar ist der Vermieter, der die Umwandlung durchgeführt hat, wegen § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 BGB gehindert, sich bereits bei der Erstveräußerung auf entsprechende Nachteile bei der Verwertung seines Eigentums zu berufen. Dies gilt jedoch nicht für den Erwerber, zumal nach der Rechtsprechung dessen Kündigungsrecht nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BGB nicht schon deshalb entfällt, weil er die Wohnung in vermietetem Zustand erworben hat (OLG Koblenz, Rechtsentscheid vom 1. März 1989, WuM

1989, 164). 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. Die Einschränkung ist für den Erwerber nicht unbillig, da ihm die eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit bekannt ist und er sich deshalb darauf einstellen kann.

Zu Artikel 2 (Übergangsregelung)

Von der Fristverlängerung nach Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB) 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.

Entsprechendes gilt für die Anwendung der neu eingeführten Fristen nach Artikel 1 Nr. 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 BGB).

Zu Artikel 3 (Berlin-Klausel)

Artikel 3 enthält die übliche Berlin-Klausel. Die Neuregelung steht selbständig neben der bisher in Berlin für früher preisgebundene Altbauwohnungen geltenden Sondervorschrift des § 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin. Überschneidungen sind im Hinblick auf die Befristung dieser Sonderregelung bis 31. Dezember 1990 allenfalls kurzfristig möglich und bedürfen keiner besonderen Regelung. Die Frist des neuen § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB ist, falls sie eingreift, jedenfalls länger als die Schutzfrist nach § 4 des erwähnten Gesetzes.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB soll alsbald wirksam werden, damit dem Landesverordnungsgeber ausreichend Zeit zum Erlaß der Verordnungen zur Verfügung steht, durch die die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt werden sollen.