

11.06.90

In

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters
bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Woh-
nungen

Punkt der 615. Sitzung des Bundesrates am 22. Juni 1990

A.

1. Der Ausschuß für Innere Angelegenheiten empfiehlt dem Bundesrat
- unbeschadet der unter Ziffer 2 wiedergegebenen weiteren Empfehlung -,

einen Antrag auf Einberufung des Vermittlungsaus-
schusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes
nicht zu stellen.

B.

2. Der Ausschuß für Innere Angelegenheiten empfiehlt dem Bundesrat ferner,

für den Fall, daß der Vermittlungsausschuß aus
einem anderen Grunde angerufen wird, den Vermitt-
lungsausschuß auch aus folgendem Grunde anzurufen:

Ausgeliefert am 12. JUNI 1990

1. 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 Sätze anzufügen:

"Liegt der vermietete Wohnraum im Land Berlin und ist dort oder in einem Teil des Landes Berlin die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet, so kann sich der Vermieter im Falle des Satzes 2 auf berechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht berufen. Der Senat von Berlin wird ermächtigt, das Land Berlin durch Rechtsverordnung entsprechend zu bestimmen."

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

"Im Falle der Nr. 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."

2. Zu Artikel 2 (Übergangsregelung)

Artikel 2 erhält folgende Fassung:

"§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 5 und Nr. 3 Satz 4 und 5 sind nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist."

3. Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Satz 1 erhält folgende Fassung:

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 und 6 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung zu 1 bis 3 :

Der vorliegende Gesetzesbeschluß erkennt zwar die Problematik der unvertretbaren sozialen Auswirkungen der Kündigung einer als Mietwohnung überlassenen, später in Eigentumswohnung umgewandelten und veräußerten Wohnung auf die Interessen des betroffenen Mieters. Ein wirksamer Ansatzpunkt für die Verbesserung der Stellung des betroffenen Mieters ist auch die Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers wegen Eigenbedarfs bzw. später vorgenommener wirtschaftlicher Verwertung dieser Wohnung.

Der vorgesehene, auf 5 Jahre befristete, Schutz ist allerdings - zumindest für das Gebiet des Landes Berlin - ganz erheblich zu gering.

In Berlin ist derzeit und auf nicht absehbare Zeit die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Dabei ist die Gefährdung der angemessenen Wohnungsversorgung im Land Berlin im Vergleich zu anderen gleichartig betroffenen Gebieten noch gesteigert. Dies gilt selbst und gerade auch nach der alsbald zu erwartenden Freizügigkeit im Verhältnis zum Umland von Berlin (West) und gegenüber Berlin (Ost). Denn in an Berlin (West) angrenzenden Gebieten ist derzeit und auch in absehbarer Zukunft die Wohnungsmarktlage noch weit angespannter als bereits derzeit in Berlin (West).

Befindet sich die Wohnung im Land Berlin mit dem dort gegebenen besonders gefährdeten Versorgungsgrad, 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 besonders erschwert ist und vielfach ganz erhebliche Auswirkungen auf die soziale Situation des Mieterhaushaltes hat.

Deshalb muß 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. 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.

Ein ausreichender Schutz des Mieters kann nur durch ein dauerhaftes Kündigungsverbot erreicht werden. Dies sieht der vorliegende Änderungsvorschlag 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 mietspreisrechtlicher 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 mietspreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202/GVBl. Berlin S. 1344) -. Jene Regelung sah - allerdings mit zeitlicher Befristung des Gesetzes - einen dauerhaften Schutz vor Eigenbedarfsansprüchen des Erwerbers einer nach der Überlassung an den Mieter umgewandelten und veräußerten Mietwohnung vor.

Das gleiche Schutzbedürfnis der Mieter ist gegeben, wenn der Erwerber der ehemaligen Mietwohnung diese wegen der späteren Absicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung veräußern will. Auch insoweit ist ein dauerhafter Ausschluß entsprechender Kündigungsgründe erforderlich.

Der dauerhafte Schutz betroffener Mieter ist aufgrund der Voraussetzung der Lage der Wohnung im Land Berlin mit der dort gegebenen besonders starken Gefährdung der Mietwohnungsversorgung zu angemessenen Bedingungen 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 den Kern der Eigentumsgarantie anzugreifen.

Die Intensität der im Land Berlin gegebenen besonders starken Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen 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 Wohnungsversorgungsbedingungen gehalten, eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, fortwährend zu beobachten, ob deren Fortbestand angemessen ist und zu gegebener Zeit verpflichtet, diese aufzuheben.

Die Ermächtigungsnorm für den Senat von Berlin zum Erlaß der Rechtsverordnung soll - ebenso wie die Ermächtigungsnorm für andere Landesregierungen - zum frühestmöglichen Zeitpunkt, dem Tag nach der Verkündung des Gesetzes, in Kraft treten.