

09.07.92

**Antrag**

des Landes Niedersachsen

zum

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften  
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 32 der 645. Sitzung des Bundesrates am 10. Juli 1992

Der Bundesrat möge folgende EntschlieÙung fassen:

Der Bundesrat fordert den Bundestag auf, unverzüglich in die Beratung des Gesetzentwurfes des Bundesrates vom 14. Februar 1992 zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (Drs. 722/91) einzutreten.

**Ausgeliefert am**  
**09. JULI 1992**

Begründung:

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 26. Juli 1989 (Az.: 8 B 112/89) entschieden, daß die für die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) nur noch dann zu erteilen ist, wenn das jeweilige Objekt die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt. Durch diese Rechtsprechung, die vom Bundesverfassungsgericht nicht beanstandet worden ist (Beschluß vom 3. November 1989 - Az.: 1 BvR 1212/89), sind Umwandlungen von Altbauwohnungen in Wohnungseigentum wesentlich erschwert worden. Dadurch wurde der durch die zahlreichen Umwandlungen von Altbauwohnungen gefährdete Mieterschutz wieder effektiviert.

Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich jedoch die gegenteilige Auffassung vertreten und den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes angerufen (Beschluß vom 14. Februar 1991 - Az.: V ZB 12/90).

Mit dem am 30. Juni 1992 ergangenen Urteil ist der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entgegengetreten. Es steht zu befürchten, daß diese Entscheidung eine Welle von Umwandlungsanträgen auslösen wird, die dann letztlich zur Verdrängung betroffener Altmietler führen würde. Dies würde die ohnehin sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in nicht zu verantwortender Weise verschärfen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Vorlagebeschluß im Zusammenhang mit dem von ihm gegen die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts erhobenen Bedenken ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Entscheidung des Gesetzgebers im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hingewiesen. Der Bundesrat hat mit dem "Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes" diesem Hinweis Rechnung getragen und eine Erhöhung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen sowie Vorkehrungen gegen die Umkehrung dieser Anforderungen durch Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen.

Die rasche Verabschiedung des Gesetzentwurfs ist angesichts der Entscheidung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe unbedingt erforderlich.