

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfs-
kündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten
Gebiet

Punkt der 649. Sitzung des Bundesrates am 27. November 1992

Der federführende Rechtsausschuß und
der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung
empfehlen dem Bundesrat,
zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß
Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu
verlangen:

Zu Artikel 1 (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 EGBGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 1

**Anderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen
Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliede-
rungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung,
das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992
(BGBl. I S. 1257) geändert worden ist, wird wie folgt ge-
ändert:

1. Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"Auf berechnigte Interessen im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Eigenbedarf) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember 1997 berufen."

2. Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

"(4) Vor dem 1. Januar 1998 kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 564 b Abs. 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nur kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs oder sonstiger Interessen nicht zugemutet werden kann."

Begründung:

Die Gründe, die bei Abschluß des Einigungsvertrages für die Einführung besonderer mieterschutzrechtlicher Maßgaben im Beitrittsgebiet vorlagen, bestehen fort und werden nicht vor Ablauf der nächsten fünf Jahre ausgeräumt sein. Mit einer nur dreijährigen Verlängerung der Wartefrist für Eigenbedarfskündigungen und vor allem auch mit den bereits ab 1.1.1993 eingeräumten erleichterten Kündigungsmöglichkeiten der Einliegerwohnungen sowie der Umwandlung der Härteklausel bei Eigenbedarfskündigungen in eine Zumutbarkeitsregelung berücksichtigt der Gesetzesbeschuß nicht die besondere mietrechtliche Situation in den neuen Ländern und in den östlichen Stadtbezirken Berlins. Bis jetzt sind keine Anzeichen erkennbar, daß sich kurzfristig ein funktionierender Wohnungsmarkt herausbilden und damit die schwierige Wohnungssituation in den nächsten Jahren fühlbar entspannen wird. Angesichts des hohen Fehlbestands an Wohnungen kann vor allem die wachsende Zahl sozial schlechtergestellter Mieter bei Wohnungskündigungen kaum damit rechnen, zumutbaren Wohnraum zu vertretbaren Mietpreisen zu erhalten.

Eine übereilte rechtliche Gleichbehandlung der Mieter in den neuen und alten Ländern übergeht die Tatsache, daß sich die Arbeits-, Lebens- und gerade auch die Wohnbedingungen noch über einen langen Zeitraum unterscheiden werden und aus sozialen wie aus Gründen des Rechtsfriedens die besonderen mietrechtlichen Schutzvorschriften des Einigungsvertrages, vor allem auch vor dem Hintergrund der Aufhebung der staatlichen Verwaltungen im Beitrittsgebiet, die in besonderem Maße auch die Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern betreffen werden, nicht so schnell entfallen können.

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die Wartezeit für Kündigungen wegen Eigenbedarfs im Beitrittsgebiet um weitere fünf Jahre verlängert. Während dieses Zeitraumes soll eine Kündigung nur bei Vorliegen eines Härtefalls möglich sein. Ferner wird das Recht des Vermieters, Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern kündigen zu können, bis Ende 1997 weiterhin an die Bedingungen des Artikels 232 § 2 Abs. 4 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages geknüpft. Das Anrufungsbegehren verfolgt damit das Ziel, dem Gesetz insgesamt die vom Bundesrat am 13. März 1992 - BR-Drucks. 89/92 (Beschluß) - vorgeschlagene Fassung zu geben.