

06.11.92

R - Wo

Gesetzesbeschluß

des Deutschen Bundestages

Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem
in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 117. Sitzung am
5. November 1992 aufgrund der Beschlußempfehlung und
des Berichts des Rechtsausschusses (6. Ausschuß) -
Drucksache 12/3605 (neu) - den vom Bundesrat einge-
brachten

**Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen
für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages
genannten Gebiet**

- Drucksache 12/2758 -

in der nachstehenden Fassung angenommen:

- 2 -

Fristablauf: 27.11.92

Erster Durchgang: Drs. 89/92

Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen für
Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3
des Einigungsvertrages genannten Gebiet

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlos-
sen:

Artikel 1

Änderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetz-
buch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliede-
rungsnummer 400-I, veröffentlichten bereinigten
Fassung, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel III
Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertra-
ges vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1
des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II
S. 885, 941), wird wie folgt geändert:

Artikel 232 § 2 wird wie folgt geändert:

1. Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Auf berechnete 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 1993 berufen. Dies gilt nicht,

1. wenn die Räume dem Vermieter durch nicht zu
rechtfertigende Zwangsmaßnahmen oder durch
Machmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täu-
schung seitens staatlicher Stellen oder Dritter ent-
zogen worden sind,

2. wenn der Mieter bei Abschluß des Vertrags nicht
redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 des Vermögensge-
setzes gewesen ist oder

3. wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts dem
Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und sei-
ner sonstigen berechtigten Interessen nicht zuge-
muttert werden kann.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1993 in Kraft.

Anrufung des Vermittlungsausschusses

durch den Bundesrat

zum

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

Der Bundesrat hat in seiner 649. Sitzung am 27. November 1992 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 5. November 1992 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den in der / Anlage angegebenen Gründen einberufen wird.

Anlage

G r ü n d e

für die Einberufung des Vermittlungsausschusses

zum

Gesetz zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

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

Artikel 1 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 1

Änderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 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 geändert:

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 mietsrechtliche 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.