

18.04.95**R - Wo****Gesetzesantrag****des Landes Hessen**

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme der Teilkündigungsmöglichkeit als Dauerrecht**A. Zielsetzung**

Nach § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB kann der Vermieter von Wohnraum eine Teilkündigung für Nebenräume oder Grundstücksteile aussprechen, wenn er diese für die Schaffung von Mietwohnraum nutzen will. Diese Teilkündigungsmöglichkeit ist jedoch dadurch befristet, daß sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitgeteilt worden sein muß. Mit dieser Vorschrift soll insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung ermöglicht werden. Diese Notwendigkeit besteht jedoch auch über den genannten Zeitpunkt hinaus. Nach Ablauf dieser Frist wäre bei unveränderter Weitergeltung der Vorschrift die Teilkündigung ausgeschlossen und damit der Dachgeschoßausbau und die Aufstockung bei Mietwohngebäuden vielfach unmöglich.

B. Lösung

Beseitigung der Befristung des § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen keine Kosten.

18.04.95

R - Wo

Gesetzesantrag
des Landes Hessen

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme der Teilkündigungsmöglichkeit als Dauerrecht

DER HESSISCHE MINISTERPRÄSIDENT

Wiesbaden, den 11. April 1995

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. h.c. Johannes Rau

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Hessische Landesregierung hat beschlossen, dem Bundesrat den anliegend beigelegten

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme der Teil-
kündigungsmöglichkeit als Dauerrecht

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß Artikel 76 Abs. 1 GG zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Bundesratsausschüssen zur Beratung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Hans Eichel

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme der Teilkündigungsmöglichkeit als Dauerrecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

In § 564 b Abs. 2 Nr. 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der im Bundesgesetzblatt III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210), werden die Worte "und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt" gestrichen.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Angesichts der nach wie vor bestehenden Wohnungsnot ist es auch weiterhin erforderlich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da nicht immer und nicht in jeder Gemeinde Bauland im wünschenswerten Umfang zur Verfügung steht, ist es geboten, Wohnraum insbesondere auch durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung zu schaffen. Die letztgenannten Möglichkeiten erfordern jedoch vielfach die Kündigung von Nebenräumen wie z.B. Dachböden oder von Grundstücksteilen, wenn diese im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses mitvermietet sind. Eine entsprechende Teilkündigungsmöglichkeit sieht § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB vor. Jedoch kann davon nur bis zum 31. Mai 1995 Gebrauch gemacht werden, weil die Teilkündigung dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 zugegangen sein muß. Ohne Änderung dieser Vorschrift wären daher nach dem 31. Mai 1995 Teilkündigungen ausgeschlossen. Da der Mangel an Wohnraum erkennbar auch über diesen Zeitraum hinaus bestehen bleiben wird, ist es geboten, die in § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB enthaltene Befristung zu beseitigen. Diese Vorschrift wird daher entsprechend geändert.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1

Die vorgesehene Streichung der Worte "und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt" bewirkt, daß Teilkündigungen über Nebenräume oder Grundstücksteile auch nach dem 31. Mai 1995 - also unbefristet - ausgesprochen werden können. Die zeitlich befristete Möglichkeit der Teilkündigung wird somit als Dauerrecht weitergeführt.

Zu Art. 2

Da die Rechtsänderung vor dem 1. Juni 1995 erfolgen muß, ist es geboten, sie möglichst frühzeitig in Kraft treten zu lassen. Dies geschieht durch das Inkrafttreten des Gesetzes am Tage nach der Verkündung.

02.06.95

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

A. Zielsetzung

Nach § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB kann der Vermieter von Wohnraum eine Teilkündigung für Nebenräume oder Grundstücksteile aussprechen, wenn er diese für die Schaffung von Mietwohnraum nutzen will. Diese Teilkündigungsmöglichkeit ist jedoch dadurch befristet, daß sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitgeteilt worden sein muß. Mit dieser Vorschrift soll insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung ermöglicht werden. Diese Notwendigkeit besteht jedoch auch über den genannten Zeitpunkt hinaus. Nach Ablauf dieser Frist wäre bei unveränderter Weitergeltung der Vorschrift die Teilkündigung ausgeschlossen und damit der Dachgeschoßausbau und die Aufstockung bei Mietwohngebäuden vielfach unmöglich.

Um den Anreiz zum Ausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern ungeschmälert zu erhalten, wird außerdem die in § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB enthaltene Befristung beseitigt. Sonst könnte sich ein Vermieter an Ausbauten oder Erweiterungen seines Wohngebäudes nach dem 1. Juni 1995 deshalb gehindert sehen, weil er das Sonderkündigungsrecht gegenüber seinen Mietern verliert.

Auch das Sonderkündigungsrecht nach § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB sollte über den 1. Juni 1995 hinaus erhalten bleiben, damit weiterhin ein Anreiz besteht, Wohnraum juristischen Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten, die ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder Personen in Ausbildung überlassen.

B. Lösung

Beseitigung der Befristungen des § 564 b Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 5 BGB.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen keine Kosten.

02.06.95

Gesetzentwurf
des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter
Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

Der Bundesrat hat in seiner 685. Sitzung am 2. Juni 1995 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

§ 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 2 Nr. 4 Satz 1 werden vor den Worten "die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt" die Worte "und er" eingefügt und die Worte "und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt" gestrichen.
2. In Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 werden die Worte "und vor dem 1. Juni 1995" gestrichen.
3. In Absatz 7 Nr. 5 werden die Worte "den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 überlassen und ihn" durch die Worte "den Mieter" ersetzt.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Angesichts der nach wie vor bestehenden Wohnungsnot ist es auch weiterhin erforderlich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da nicht immer und nicht in jeder Gemeinde Bauland im wünschenswerten Umfang zur Verfügung steht, ist es geboten, Wohnraum insbesondere auch durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung zu schaffen. Die letztgenannten Möglichkeiten erfordern jedoch vielfach die Kündigung von Nebenräumen wie z. B. Dachböden oder von Grundstücksteilen, wenn diese im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses mitvermietet sind. Eine entsprechende Teilkündigungsmöglichkeit sieht § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB vor. Jedoch konnte davon nur bis zum 31. Mai 1995 Gebrauch gemacht werden, weil die Teilkündigung dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 zugegangen sein mußte. Ohne Änderung dieser Vorschrift sind daher nach dem 31. Mai 1995 Teilkündigungen ausgeschlossen. Da der Mangel an Wohnraum erkennbar auch über diesen Zeitraum hinaus bestehen bleiben wird, ist es geboten, die in § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB enthaltene Befristung zu beseitigen. Diese Vorschrift wird daher entsprechend geändert.

Um den Anreiz zum Ausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern ungeschmälert zu erhalten, wird außerdem die in § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB enthaltene Befristung beseitigt. Sonst könnte sich ein Vermieter an Ausbauten oder Erweiterungen seines Wohngebäudes nach dem 1. Juni 1995 deshalb gehindert sehen, weil er das Sonderkündigungsrecht gegenüber seinen Mietern verliert.

Auch die Sonderkündigungsmöglichkeit nach § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB sollte in Dauerrecht überführt werden, damit weiterhin ein Anreiz besteht, Wohnraum juristischen Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten, die ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder Personen in Ausbildung überlassen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1

Die vorgesehene Streichung der Worte "und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt" bewirkt, daß Teilkündigungen über Nebenräume oder Grundstücksteile auch nach dem 31. Mai 1995 - also unbefristet - ausgesprochen werden können. Die zeitlich befristete Möglichkeit der Teilkündigung wird somit als Dauerrecht weitergeführt.

Zu Artikel 1 Nr. 2

Die vorgesehene Streichung der Worte "und vor dem 1. Juni 1995" bewirkt, daß dem Vermieter das Sonderkündigungsrecht für Zweifamilienhäuser auch erhalten bleibt, wenn er nach dem 1. Juni 1995 durch Ausbau oder Erweiterung eine dritte Wohnung schafft.

Zu Artikel 1 Nr. 3

Die Änderung bewirkt, daß das Sonderkündigungsrecht über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, auch über den 1. Juni 1995 hinaus erhalten bleibt.

Zu Artikel 2

Da die Rechtsänderung zeitnah zum 1. Juni 1995 erfolgen sollte, ist es geboten, sie möglichst frühzeitig in Kraft treten zu lassen. Dies geschieht durch das Inkrafttreten des Gesetzes am Tage nach der Verkündung.