

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
4 - 40003 - 56/52 - III

Bonn, den 20. Februar 1952

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

In der Anlage 1 übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

nebst Begründung.

Der Bundesrat hat zu der Vorlage gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes in seiner 77. Sitzung am 1. Februar 1952 Stellung genommen und die Änderungen in Anlage 2 vorgeschlagen.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates ergibt sich aus Anlage 3.

Die Neufassung des Entwurfs des Gesetzes gemäß Abschnitt II Ziffer 2 der Stellungnahme der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates ist als Anlage 4 beigelegt.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesminister der Justiz hat mich gebeten, auf die besondere Eilbedürftigkeit der Angelegenheit hinzuweisen.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Blücher

Entwurf eines Gesetzes

zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

(1) Bringt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, das vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen ist, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Mieter oder, soweit die Räume öffentlichen Zwecken dienen, eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich, so kann der Mieter Widerruf der Kündigung verlangen, es sei denn, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Dem Vermieter steht gleich, wer nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

§ 2

(1) Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann dem Vermieter insbesondere nicht zugemutet werden:

1. wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist (§ 52 e Absatz 1 Nr. 4 des Mieterschutzgesetzes);
2. wenn der Vermieter die Räume oder Grundstücke für eigene Zwecke oder für Zwecke seines Ehegatten oder eines Verwandten oder Verschwägerten gerader Linie dringend benötigt;
3. wenn der Vermieter bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die bisherige Miete

erzielen könnte und der Mieter sich weigert, in eine angemessene Mieterhöhung von dem Zeitpunkt an einzubilligen, zu dem die Kündigung zulässig war;

4. wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen in solchem Ausmaß zerstört ist, daß oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist, und wenn das Grundstück oder der Grundstücksteil für den alsbaldigen Wiederaufbau benötigt wird.

(2) Eine Mieterhöhung ist angemessen im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3, wenn und soweit die vom Vermieter geforderte Miete die ortsübliche Miete, die sich für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt.

(3) Bis zum 1. April 1953 tritt, sofern die Feststellung der ortsüblichen Miete im Sinne des Absatzes 2 erheblichen Schwierigkeiten begegnet, an die Stelle der ortsüblichen Miete die Miete, die sich auf Grund einer Kostenberechnung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Kapital- und Bewirtschaftungskosten und der Grundsätze der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) ergibt. Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau.

(4) Willigt der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung ein, so kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, daß er bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die ortsübliche oder im Falle des Absatzes 3 die dort bezeichnete Miete erzielen könnte.

§ 3

(1) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung für ihn im Sinne des § 1 Absatz 1 erhebliche wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt:

1. wenn er die Möglichkeit hat, sich für die gemieteten Räume oder Grundstücke zu zumutbaren Bedingungen einen wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen Ersatz zu verschaffen, oder
2. wenn der Vermieter ihn für die durch den Verlust der Räume entstehenden Nachteile angemessen entschädigt.

(2) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich bringt, wenn die Voraussetzung des Absatzes 1 Nr. 1 vorliegt.

(3) Der Umstand, daß durch den Umzug Kosten entstehen, ist nicht als wirtschaftlicher Nachteil im Sinne des § 1 Absatz 1 anzusehen.

§ 4

(1) Der Mieter kann ohne Rücksicht auf die in § 1 Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen den Widerruf der Kündigung verlangen:

1. wenn er durch Gewährung von Zuschüssen oder Darlehen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume erbracht hat und nicht die in § 2 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen;
2. wenn das Mietverhältnis sich auch auf zu Wohnzwecken dienende Räume bezieht und nicht
 - a) die in § 2 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, oder
 - b) für den Vermieter an der Erlangung des Mietraums ein so dringendes Interesse besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde, oder
 - c) der Mieter die Möglichkeit hat, sich für die zu Wohnzwecken dienenden Räume unter zumutbaren Bedingungen einen angemessenen Ersatz zu verschaffen.

(2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 ist ein Zuschuß als erheblich anzusehen, wenn er den Betrag der bisherigen Jahresmiete übersteigt; ein Darlehen, das vor der Kündigung zurückbezahlt ist, bleibt außer Betracht.

(3) Hat der Mieter einen im Sinne des Absatzes 1 erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet, so ist eine Mieterhöhung angemessen im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 3, wenn und soweit die von dem Vermieter geforderte Miete die ortsübliche oder die sich aus § 2 Absatz 3 ergebende Miete abzüglich eines nach der Höhe des Beitrags angemessenen Betrages nicht übersteigt.

§ 5

(1) Wird der Vermieter rechtskräftig zum Widerruf verurteilt, so gilt die Kündigung als nicht erfolgt.

(2) Hat der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt, so tritt an die Stelle der bisherigen Miete die erhöhte Miete. Auf Antrag des Mieters oder des Vermieters ist die von dem Mieter geschuldete Miete in dem Urteil festzustellen.

(3) In dem Urteil kann auf Antrag des Mieters oder des Vermieters ein Zeitpunkt bestimmt werden, für den eine Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist. Der Zeitpunkt darf nicht später als zwei Jahre seit dem Zeitpunkt liegen, für welchen die Kündigung, zu deren Widerruf der Vermieter verurteilt worden ist, wirksam geworden wäre. Das Recht des Vermieters zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (§ 52 e Absatz 1 Nr. 4 des Mieterschutzgesetzes) wird durch eine Bestimmung nach Satz 1 nicht berührt.

(4) Hat der Mieter einen im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 1 erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet, so kann ein späterer als der in Absatz 2 bezeichnete Zeitpunkt bestimmt werden, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Höhe des Beitrags, der Billigkeit entspricht.

(5) Im Falle der Anwendung des § 2 Absatz 3 darf ein späterer Zeitpunkt als der 1. April 1953 nicht bestimmt werden.

§ 6

(1) Der Mieter verliert den Anspruch auf Widerruf der Kündigung, wenn er ihn nicht durch Klage spätestens innerhalb von zwei Wochen seit dem in Absatz 2 bestimmten Zeitpunkt oder im Falle nachträglicher Zulassung der Klage nach Maßgabe des § 7 gegen den Vermieter geltend macht.

(2) Die Frist für die Erhebung der Widerrufsklage beginnt mit dem Zugang einer schriftlichen Erklärung des Vermieters, in der dieser dem Mieter mitteilt, daß er den Versuch einer außergerichtlichen Einigung nicht für erfolgversprechend halte; die Frist wird durch eine solche Erklärung nur in Lauf gesetzt, wenn die Erklärung

1. nicht früher als zwei Wochen seit dem Zugang der Kündigung dem Mieter zugeht, und
2. einen Hinweis darauf enthält, daß die Kündigung endgültig wirksam wird, wenn der Mieter nicht innerhalb von zwei Wochen mit dem Zugang der Erklärung Klage auf Widerruf der Kündigung erhebt.

(3) Absatz 2 gilt auch, wenn die Kündigung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt war; eine vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgegebene Erklärung nach Absatz 2 ist unwirksam.

§ 7

(1) War der Mieter ohne eigenes Verschulden an der Einhaltung der in § 6 bestimmten Frist gehindert, so ist auf seinen Antrag die Klage nachträglich zuzulassen.

(2) Mit dem Antrag ist die Klageerhebung zu verbinden; ist die Klage bereits eingereicht, so ist auf sie im Antrag Bezug zu nehmen. Der Antrag muß ferner die Angabe der die nachträgliche Zulassung begründenden Tatsachen und der Mittel für deren Glaubhaftmachung enthalten.

(3) Der Antrag ist nur innerhalb von zwei Wochen nach Behebung des Hindernisses zulässig. Nach Ablauf von sechs Monaten vom Ende der versäumten Frist an gerechnet, kann der Antrag nicht mehr gestellt werden.

(4) Über den Antrag entscheidet das Gericht durch Beschluß. Gegen diesen ist die sofortige Beschwerde zulässig.

(5) Die durch den Antrag auf nachträgliche Zulassung der Klage verursachten Kosten fallen dem Mieter zur Last, soweit sie nicht durch einen unbegründeten Widerspruch des Gegners entstanden sind.

§ 8

(1) Für die Klage auf Widerruf der Kündigung ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich der Mietgegenstand befindet. Ist die Räumungsklage bei

einem anderen Gericht erhoben, so kann die Widerrufsklage auch bei diesem Gericht erhoben werden.

(2) Für die Wertberechnung ist der Betrag des für die Dauer eines halben Jahres zu entrichtenden Mietzinses maßgebend. Werden der Anspruch auf Räumung und Zurückgabe des Mietgegenstandes und der Anspruch auf Widerruf der Kündigung durch Klage und Widerklage geltend gemacht, so betreffen Klage und Widerklage denselben Streitgegenstand im Sinne des § 13 Absatz 1 des Gerichtskostengesetzes.

(3) Für die Vertretung der Parteien gilt § 12 des Mieterschutzgesetzes entsprechend.

(4) Gegen ein Urteil, durch das über die Klage auf Widerruf der Kündigung entschieden wird, findet die Berufung ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstandes statt. Die Berufung ist auch zulässig, wenn das Urteil nur bezüglich der Feststellung der von dem Mieter geschuldeten Miete oder bezüglich des Zeitpunktes angefochten wird, für den eine Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist.

§ 9

Läuft die Zeit, für die ein Mietverhältnis der in § 1 Absatz 1 bezeichneten Art eingegangen ist, nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ab, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter es unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt des Ablaufs kündigt. Eine entgegengesetzte Vereinbarung ist unwirksam.

§ 10

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend für Pachtverhältnisse über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß den in § 1 Absatz 1 bezeichneten Vorschriften von den Vorschriften des ersten Teils des Mieterschutzgesetzes ausgenommen sind.

(2) Bilden ein Unternehmen und die zu diesem gehörenden Räume oder Grundstücke den Gegenstand eines einheitlichen Pachtverhältnisses, so ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung ausgeschlossen, es sei denn, daß die Überlassung des Unternehmens im Verhältnis zur Überlassung der Räume oder Grundstücke nebensächlich ist.

§ 11

(1) Macht der Mieter den Anspruch auf Widerruf einer Kündigung geltend, auf Grund deren er rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden ist, so kann das Gericht auf Antrag des Mieters die Vollstreckung des Räumungsurteils bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Anspruch auf Widerruf der Kündigung ohne oder gegen Sicherheitsleistung einstellen oder Maßnahmen der Zwangsvollstreckung aufheben. Die Entscheidung über diesen Antrag kann ohne mündliche Verhandlung ergehen; sie ist durch sofortige Beschwerde anfechtbar.

(2) Wird der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt, so ist in dem Urteil die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil für unzulässig zu erklären.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auch anzuwenden, wenn der Mieter den Anspruch auf Widerruf einer Kündigung geltend macht, auf Grund deren er vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäß § 52 b des Mieterschutzgesetzes rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden ist.

§ 12

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. April 1952 in Kraft.

(2) Auf Kündigungen, die für einen nach dem 31. März 1954 liegenden Zeitpunkt erfolgen, findet dieses Gesetz keine Anwendung. Die Bundesregierung kann für den Fall des § 4 dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung einen späteren Zeitpunkt bestimmen, wenn dies auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse erforderlich erscheint.

Begründung

Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume sowie über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke sind durch die §§ 13 bis 16 der Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl. I S. 920) von den Preisbindungen durch § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl. I S. 926) auch von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen worden. Für Mietverhältnisse, die am 1. Dezember 1951 bereits bestanden haben, gilt die Ausnahme vom Mieterschutz erst mit Wirkung vom 1. April 1952. Ihre Wirkungen bestimmen sich zunächst nach den Vorschriften der §§ 52 b, c und e des Mieterschutzgesetzes. In dem Kabinettsbeschuß vom 7. November 1951, in dem die Freigabe der Geschäftsräume und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke von den Preisbindungen und dem Mieterschutz vorgesehen wurde, war aber weiter bestimmt, daß zur Erleichterung des Übergangs Vorschriften über eine „richterliche Vertragshilfe“ getroffen werden sollten. Der Ausführung dieses Beschlusses dient der vorliegende Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken.

Infolge der Aufhebung des Mieterschutzes treten die vertraglichen und die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen über Mietzeit und Kündigungsmöglichkeiten, die bisher durch die zwingenden Vorschriften des Mieterschutzgesetzes verdrängt waren, wieder in Wirksamkeit. Vereinbarungen, nach denen ein Mietverhältnis für einen den 1. April 1952 überschreitenden Zeitraum eingegangen ist, werden durch die Beseitigung des Mieterschutzes nicht berührt. Es ist jedoch damit zu rechnen, daß in sehr zahlreichen Fällen die vertragliche Mietzeit abgelaufen sein wird und die Vermieter und Verpächter von der nunmehr wieder gebotenen Möglichkeit der Kündigung zu dem nächstmöglichen Termin Gebrauch machen werden. Der Entwurf will etwaigen schweren Benachteiligungen, die hiermit verbunden sein könnten, vorbeugen, indem er für eine Übergangszeit eine Verlängerung der Mietverhältnisse gegen den Willen der Vermieter ermöglicht. Er will insbesondere durch Streuung der Termine, zu denen die Mietverhältnisse ablaufen, der Gefahr ungerechtfertigter Mietsteigerungen entgegenwirken, den Mietern eine Schutzfrist gewähren und so den Übergang zur Vertragsfreiheit erleichtern. Da der Räumungsanspruch der Vermieter im Wege des Zivilprozesses geltend gemacht wird, erschien es zweckmäßig, das Verfahren, in dem über die Fortsetzung des Mietverhältnisses

entschieden wird, gleichfalls in die Form eines Prozesses zu kleiden und nicht ein besonderes Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu schaffen. Demgemäß ist in dem Entwurf vorgesehen, daß dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Widerruf einer Kündigung zusteht und daß dieser Anspruch im Wege der Klage geltend gemacht werden muß. Wegen des Grundes für diese Regelung ist auf die Erläuterungen zu § 6 zu verweisen. In ihrer Ausgestaltung lehnt sie sich teilweise an das Kündigungsschutzgesetz vom 10. August 1951 (Bundesgesetzbl. S. 499) an.

Zu den Bestimmungen des Entwurfs im einzelnen ist folgendes auszuführen:

Zu § 1:

Absatz 1 umschreibt zunächst den Anwendungsbereich des Gesetzes und beschränkt ihn auf Mietverhältnisse, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind. Er stellt als Grundsatz auf, daß der Mieter in den durch § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutzrecht betroffenen Fällen von dem Vermieter Widerruf der Kündigung verlangen kann, wenn

- a) durch die Kündigung für den Mieter erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen oder bei öffentlichen Zwecken dienenden Räumen (z. B. Posträumen) öffentliche Belange gefährdet werden und wenn
- b) dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden kann.

Diese generalklauselartige Bestimmung erhält durch die §§ 2 bis 4 näheren Inhalt. Soweit diese besonderen Vorschriften nicht eingreifen, ist die Entscheidung in das Ermessen des Richters gestellt, der unter Abwägung der Umstände auf Seite des Mieters das Vorliegen einer Härte, auf Seite des Vermieters die Zumutbarkeit zu beurteilen haben wird. Dabei ergibt sich — anders als im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit — die Frage nach der Beweislast. Diese Frage ist durch die Fassung des Absatzes 1 dahin klargestellt, daß der Mieter die unter a) bezeichnete Voraussetzung des Anspruchs beweisen muß; dagegen muß der Vermieter die Umstände beweisen, aus denen sich die Unzumutbarkeit ergibt.

Als erheblicher wirtschaftlicher Nachteil wird insbesondere der Umstand anzusehen sein, daß bei Verlegung der Geschäftsräume der Verlust

eines erheblichen Teils der bisherigen Kundschaft zu besorgen ist.

Absatz 2 entspricht dem § 1 Absatz 4 des Mieterschutzgesetzes und ist wie dieser auch auf andere Fälle des Eintritts in ein Mietverhältnis anzuwenden.

Zu § 2:

Absatz 1 regelt die Tatbestände, bei deren Vorliegen der Anspruch auf Widerruf der Kündigung deshalb ausgeschlossen wird, weil dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses schlechthin nicht zugemutet werden kann. Die Regelung läßt aber die Möglichkeit offen, daß auch aus anderen Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar sein kann. Zu den einzelnen Tatbeständen ist folgendes zu sagen:

Zu Nr. 1:

Daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangt werden kann, wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt, bedarf keiner näheren Begründung.

Zu Nr. 2:

Durch Nr. 2 wird der Anspruch auf Widerruf der Kündigung in Fällen des Eigenbedarfs ausgeschlossen. Die Regelung unterscheidet sich von der des § 4 MSchG dadurch, daß die in Betracht kommenden Fälle des Eigenbedarfs erweitert sind und daß es bei Vorliegen des Eigenbedarfs auf die Verhältnisse des Mieters nicht ankommt. In Fällen, in denen auch Wohnräume betroffen sind, gilt die besondere Vorschrift des § 4.

Zu Nr. 3:

Es liegt auf der Hand, daß nach der Freigabe der Mietpreise für Geschäftsräume viele Kündigungen nur zum Zwecke einer Erhöhung der bisherigen Miete ausgesprochen werden. Wenn der Mieter sich in solchen Fällen nicht bereit erklärt, in eine angemessene Mieterhöhung vom nächsten Kündigungstermin an einzuwilligen, so soll ihm nach der Vorschrift der Nr. 3 kein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zustehen. Dabei ist durch Absatz 2 als angemessene Miete die ortsübliche Miete für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage bezeichnet, wie sie sich nunmehr als Marktmiete nach Wegfall der Preisbindung bildet. Die Regelung entspricht insoweit dem § 15 Absatz 3 der Verordnung PR Nr. 71/51, durch die bei den unter Mieter-

schutz und Preisbindung bleibenden Geschäftsräumen und Grundstücken eine Ausnahmegenehmigung für eine entsprechende Mieterhöhung erteilt ist. Für die Übergangszeit bis zur „Auspendelung“ der Mieten wird die Ermittlung der ortsüblichen Miete aber nicht selten Schwierigkeiten bereiten, weil auch bei den Vergleichsobjekten die Frage der Miethöhe vorerst unentschieden sein wird. In diesem Fall läßt Absatz 3 zu, daß an Stelle der ortsüblichen Miete eine Kostenmiete als Maßstab für die Mieterhöhung dient. Auch wenn der Mieter sich mit einer im Rahmen der Absätze 2, 3 liegenden Miete einverstanden erklärt, wäre an sich nicht ausgeschlossen, daß der Vermieter die Unzumutbarkeit im Sinne des § 1 damit begründet, daß er bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die in den Absätzen 2 und 3 bezeichnete Miete erzielen könne. Diesen Einwand, dem für die Übergangszeit keine Berechtigung zuerkannt werden kann, schneidet Absatz 4 ab. Der Mieter ist also wenn er den Anspruch auf Widerruf der Kündigung geltend machen will, nicht gehalten, die höchste von einem Mitbewerber gebotene Miete zu bezahlen. Andererseits setzt aber Nr. 3 voraus, daß der Vermieter bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die bisherige Miete erzielen könnte; der Vermieter hat also keineswegs schlechthin einen Anspruch auf höhere Miete, sondern nur dann, wenn sich nach den Gesetzen der Marktpreisbildung eine höhere Miete ergibt.

Zu Nr. 4:

Durch Nr. 4 sollen die Schwierigkeiten, die sich bisher gelegentlich durch das Bestehen von Mieterschutz für die Wiederbebauung von Trümmergrundstücken ergeben haben, beseitigt werden. Die Freimachung von Trümmergrundstücken zum Wiederaufbau, soweit sie zu Wohnzwecken benutzt werden, ist durch die §§ 24, 25 des dem Bundestag bereits vorliegenden Entwurfs eines Wohnraum-mangelgesetzes geregelt. Soweit bestehende Mietverhältnisse der Wiederherstellung beschädigter Gebäude entgegenstehen, wird die Frage der Fortsetzung nach dem allgemeinen Grundsatz des § 1 zu entscheiden sein.

Zu § 3:

§ 3 stellt klar, daß die erste in § 1 Abs. 1 enthaltene Voraussetzung: Entstehung wirtschaftlicher Nachteile oder Gefährdung öffentlicher Belange, in zwei besonderen Fällen nicht als vorliegend anzusehen und deshalb der An-

spruch auf Widerruf der Kündigung ausgeschlossen ist, nämlich:

- a) bei Vorhandensein einer wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen Ausweichmöglichkeit. Dabei wird zu berücksichtigen sein, daß bei gewissen Geschäftszweigen die Kundschaft nur innerhalb eines örtlich stark begrenzten Bereichs erhalten bleiben kann;
- b) wenn der Vermieter den Mieter angemessen entschädigt. Das ist nicht so zu verstehen, als ob der Vermieter in jedem Falle dem Mieter eine Entschädigung leisten müßte; vielmehr ist damit nur gesagt, daß der Mieter im Falle einer solchen Entschädigung schlechthin keinen Anspruch auf Widerruf der Kündigung hat. Diese Möglichkeit, den Widerruf der Kündigung abzuwenden, muß aber naturgemäß bei Gefährdung öffentlicher Belange ausscheiden.

Absatz 3 stellt klar, daß die im Falle eines Umzugs entstehenden Umzugskosten nicht zur Begründung wirtschaftlicher Nachteile im Sinne des § 1 Absatz 1 dienen können.

Zu § 4:

§ 4 gibt dem Mieter einen Anspruch auf Widerruf der Kündigung unter besonderen, von § 1 unabhängigen Voraussetzungen in zwei Fällen:

- a) Einmal dann, wenn der Mieter einen erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung (nicht aber zur Ausstattung) der Räume geleistet hat. Die Art der Beitragsleistung ist ohne Bedeutung: auch Sach- und Arbeitsleistungen kommen in Betracht. Absatz 2 enthält hierzu nähere Bestimmungen. Absatz 3 ergänzt für den Fall eines Mieterbeitrages die Bestimmungen des § 2, indem er bei Entscheidung der Frage, inwieweit eine Mieterhöhung angemessen ist, eine Berücksichtigung des vom Mieter erbrachten Beitrags ermöglicht. Dabei wird, soweit es sich um einen verlorenen Zuschuß oder entsprechende Dienst- oder Sachleistungen handelt, der Betrag, den der Vermieter durch den Zuschuß an Verzinsung und Tilgung (höchstens in Höhe der Abschreibung) von Fremdkapital erspart, bei zinslosen Darlehen der Betrag der ersparten Zinsen abzusetzen sein.
- b) Der zweite Fall liegt bei Mietverhältnissen vor, die sich nicht ausschließlich auf Ge-

schäftsräume, sondern auch auf zu Wohnzwecken dienende Räume beziehen (§ 2 Absätze 3 bis 5 MSchVO). Hier kann die Kündigung für den Mieter besondere Härten mit sich bringen, weil sie auch den Verlust der Wohnräume bedeutet. Deshalb ist hier ein Anspruch auf Widerruf gegeben, wenn nicht die in Absatz 1 Nr. 2 Buchstaben a bis c bezeichneten Ausnahmen vorliegen; von diesen entspricht Buchstabe b dem § 4 MSchG, indem er — anders als § 2 Absatz 1 Nr. 2 — eine Interessenabwägung bei Eigenbedarf vorsieht; Buchstabe c stellt klar, daß bei Vorhandensein von angemessenem Ersatzwohnraum die Vorzugsstellung des Mieters wieder entfällt und die allgemeine Regelung der §§ 1 bis 3 Platz greift.

Zu § 5:

§ 5 regelt die Rechtswirkungen, die eine Verurteilung des Vermieters zum Widerruf der Kündigung nach sich zieht. Diese Folgen sind dreifacher Art:

- a) Die Kündigung gilt als nicht erfolgt (Absatz 1), d. h. sie ist als von Anfang an rechtsunwirksam zu behandeln. Das Mietverhältnis besteht also so fort, als ob es nicht gekündigt worden wäre, mit Ausnahme der Änderung, die sich aus der Mieterhöhung ergibt (Absatz 2).
- b) Nach § 2 Absatz 1 Nr. 3 in Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des § 2 Absätze 2 bis 4 und des § 4 muß der Mieter in eine vom Vermieter geforderte angemessene Mieterhöhung einwilligen, wenn er den Anspruch auf Widerruf der Kündigung geltend machen will. Über die Frage, was in diesem Fall als angemessen anzusehen ist, werden häufig Meinungsverschiedenheiten bestehen, über die das Gericht zu entscheiden hat. Nach Absatz 2 kann die Feststellung der neuen geschuldeten Miete, die an sich in den Urteilsgründen erfolgen müßte, auf Antrag jedes der Beteiligten in den Urteilstenor aufgenommen werden. Dies gilt auch dann, wenn für das Gericht ein Anlaß zur Feststellung der von dem Mieter geschuldeten Miete deshalb nicht besteht, weil der Mieter sich allgemein und vorbehaltlos mit einer „angemessenen“ Mieterhöhung ohne Nennung eines bestimmten Betrages einverstanden erklärt hat; hat der Mieter eine solche Erklärung abgegeben, so wird sie als ausreichend anzusehen sein und nicht

als eine Weigerung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 3 aufgefaßt werden können.

- c) In dem Urteil kann auf Antrag des Mieters oder des Vermieters der früheste Zeitpunkt bestimmt werden, für den eine Kündigung des Vermieters zulässig ist (Absatz 3). Eine solche Bestimmung wird u. U. zweckmäßig sein, um den Mieter innerhalb eines Zeitraums, der sich übersehen läßt, vor einer neuen Kündigung zu schützen und so vermeidbare Wiederholung der Widerrufsklage unnötig zu machen. Sie schließt ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters nicht aus (Absatz 3 Satz 3). Ob eine solche Bestimmung getroffen werden soll und über den Zeitpunkt entscheidet der Richter im Rahmen seines freien Ermessens. Der Zeitpunkt darf jedoch grundsätzlich nicht über zwei Jahre hinaus festgesetzt werden. Ein weiterer Zeitpunkt kann nach Absatz 3 dann bestimmt werden, wenn der Mieter einen erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet hat. Andererseits darf im Falle des § 2 Absatz 3 (Kostenmiete der ortsüblichen Miete) die Kündigung nicht über den 1. April 1953 hinaus ausgeschlossen werden.

Wird die Widerrufsklage abgewiesen, so kann der Vermieter Räumungsklage erheben oder, sofern die Klage bereits anhängig ist, ein obsiegendes Urteil erlangen. Dem Mieter kann dann noch nach § 52 e Absatz 1 Nr. 1 a MSchG in Verbindung mit § 27 Absatz 1 Satz 2 und § 6 Absatz 1 MSchG eine Räumungsfrist bewilligt werden.

Zu § 6:

Der Entwurf geht von dem Gedanken aus, daß der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Widerruf der zunächst wirksamen Kündigung hat und diesen Anspruch im Wege einer Klage geltend machen muß, die wohl zutreffend als Gestaltungsklage zu kennzeichnen ist, wenn sie auch zunächst als Klage auf Abgabe einer Willenserklärung erscheint.

Gegen diese Regelung kann eingewendet werden, daß sie den Mieter zur Erhebung einer Klage zwingt, obgleich der Vermieter seinerseits, wenn ein gütliche Einigung scheitert, die Räumungsklage erheben wird. Die Frage liegt nahe, ob sich diese Klage nicht durch eine andere rechtliche Konstruktion vermeiden läßt. Bei Prüfung dieser Frage ergibt sich folgendes:

Es wäre denkbar, die Wirksamkeit der Kündigung, ähnlich wie die Gültigkeit eines anfechtbaren Rechtsgeschäfts einfach davon abhängig zu machen, daß ihr nicht der Mieter innerhalb bestimmter Frist aus bestimmten Gründen widerspricht. Der Mieter könnte dann im Räumungsprozeß seinerseits geltend machen, daß eine wirksame Kündigung nicht vorliege und es wäre in der Tat die Widerrufsklage vermieden. Gegen eine solche Regelung sprechen aber erhebliche Gründe. Einmal würde sie gewissermaßen die alten Rollen des Aufhebungsprozesses zwischen Vermieter und Mieter wiederherstellen, während mit der Aufhebung des Mieterschutzes doch eine Verstärkung der Rechte des Vermieters beabsichtigt war. Dann aber — und das erscheint als das Entscheidende — würden sich erhebliche Schwierigkeiten bei der Lösung der Frage ergeben, wie der Beweis für den Zugang der Widerspruchserklärung an den Vermieter gesichert werden könnte. Es würde nichts anderes übrig bleiben, als für diese Erklärung qualifizierte Formvorschriften aufzustellen, die sich als wesentlich verwickelter darstellen würden als die hier geforderte Klageerhebung. Kostenmäßige Nachteile, die durch die Klageerhebung für den Mieter entstehen könnten, lassen sich auf andere Weise vermeiden (vgl. § 8 Absatz 2), so daß auch dieser Gesichtspunkt nicht gegen den vom Entwurf gewählten Weg angeführt werden kann.

Folgt man insoweit dem Entwurf, so ergibt sich die weitere Frage, welche Fristen für die Erhebung der Klage bestimmt werden sollen. Dabei muß im Vordergrund der Gedanken stehen, daß die zu treffende Regelung nach Möglichkeit dazu beitragen soll, von den Gerichten alle Fälle fernzuhalten, in denen eine gütliche Einigung der Beteiligten — sei es in unmittelbaren Verhandlungen, sei es unter Einschaltung der inzwischen vielfach bereits gebildeten Mietausgleichsstellen — zustande kommt. Von diesem Gedanken ausgehend trifft § 6 in seinen Absätzen 1 und 2 folgende Regelung:

Die Frist für die Erhebung der Widerrufsklage wird erst durch Zugang einer (schriftlichen) Erklärung des Vermieters in Lauf gesetzt, daß er den Versuch einer außergerichtlichen Einigung nicht für erfolgversprechend halte. Eine solche Erklärung kann nicht durch eine Räumungsklage ersetzt und auch nicht mit der Kündigung verbunden werden; vielmehr darf sie nicht früher als zwei Wochen seit der Kündigung dem Mieter zugehen; außerdem

muß sie bei Meldung der Unwirksamkeit eine Belehrung über die Möglichkeit der Widerrufsklage enthalten. Auf diese Weise wird es möglich sein, die große Zahl der Fälle, in denen die Kündigung nur zwecks Erzielung einer höheren Miete ausgesprochen wird und die Vertragsteile sich einigen, ohne Inanspruchnahme der Gerichte abzuwickeln und die von manchen Seiten befürchtete Überlastung der Gerichte mit Widerrufsklagen zu verhindern. Gibt der Vermieter die Erklärung ab, daß er eine gütliche Einigung ablehne, so wird in der Regel eine weitere außergerichtliche Verhandlung keinen Erfolg mehr versprechen. Demgemäß kann die Frist zur Erhebung der Widerrufsklage verhältnismäßig kurz sein; der Entwurf sieht in Absatz 1 eine Frist von 2 Wochen vor; versäumt der Mieter ohne Verschulden diese Frist, so kann auch noch nachträglich die Klage zugelassen werden (§ 7).

Absatz 3 enthält eine Übergangsvorschrift für die Kündigungen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes gemäß § 52 b MSchG bereits erfolgt sind.

Zu § 7:

§ 7 gibt in Anlehnung an § 4 des Kündigungsschutzgesetzes die Möglichkeit einer der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entsprechenden Zulassung der Widerrufsklage für den Fall, daß der Mieter ohne eigenes Verschulden die Frist des § 6 Absatz 1 versäumt hat. Absatz 5 entspricht dem § 238 Abs. 3 ZPO.

Zu § 8:

§ 8 regelt einige wichtige verfahrensrechtliche Fragen. Absatz 1 betrifft die Zuständigkeit und entspricht in Satz 1 dem § 7 Satz 1 MSchG. Die Vereinbarung schiedsgerichtlicher Erledigung ist — anders als nach dem Mieterschutzgesetz — nicht ausgeschlossen. Ebenso bestehen keine Bedenken dagegen, daß freiwillige Schlichtungsstellen gebildet werden, bei denen eine gütliche Regelung der durch die Kündigung von Mietverhältnissen entstandenen Fragen angestrebt wird.

Absatz 2 Satz 1 bestimmt den Streitwert abweichend von § 13 Absatz 4 MSchG nach dem Betrag des für die Dauer eines halben Jahres zu entrichtenden Mietzinses. Diese Erhöhung des Streitwerts entspricht der in Vorbereitung befindlichen Neuordnung des Gebührenrechts. Aus Satz 2 ergibt sich, daß für Klage und Widerklage nur der einfache Streitwert maßgebend ist.

Absatz 3 überträgt die Regelung des § 12 MSchG auch auf die Kündigungswiderrufssachen; dabei ist § 12 in der Fassung anzuwenden, in der er in den verschiedenen Zonen gilt (vgl. hierzu die in der brit. Zone geltende Verordnung zur Änderung des Mieterschutzgesetzes vom 27. Juli 1948 — VOBl. f. d. brit. Z. 1948 S. 225).

Absatz 4 regelt Besonderheiten der Berufung.

Zu § 9:

§ 9 regelt in Anlehnung an die §§ 5, 6 der Verordnung über Maßnahmen der Preisbehörde bei Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen vom 19. April 1939 (RGBl. S. 799) den Fall, daß ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen ist. Der Vermieter muß hiernach abweichend von § 568 BGB das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt des Ablaufs kündigen, wenn er das Mietverhältnis in dem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt beenden will. Kündigt der Vermieter nicht, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert. Entgegenstehende Vereinbarungen sind nach Satz 2 unwirksam. Der Mieter kann also auch in Fällen, in denen das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen ist, Kündigungswiderrufsklage erheben und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erwirken.

Zu § 10:

§ 10 überträgt die Vorschriften der §§ 1 bis 9 auch auf Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke. Absatz 2 betrifft den Fall der sogenannten „Unternehmenspacht“. Dieser Fall ist unter der Geltung des Mieterschutzgesetzes wiederholt in der Rechtsprechung und im Schrifttum erörtert worden. Im einzelnen kann auf Bettermann, Mieterschutzgesetz, Bem. 83 ff. zu § 1, und auf die Ausführungen von Tannert im 2. Beiheft zur Deutschen Rechtszeitschrift 1948 Bezug genommen werden. Der Entwurf entscheidet die Frage in Übereinstimmung mit Tannert dahin, daß beim Fall der Unternehmenspacht die Widerrufsklage ausgeschlossen ist, es sei denn, daß die Überlassung des Unternehmens im Verhältnis der Überlassung der Räume oder Grundstücke nebensächlich ist. Vorausgesetzt ist hierbei, daß die Verpachtung des Unternehmens und die Verpachtung der Räume rechtlich und wirtschaftlich eine Einheit bilden in der Weise, daß die eine nicht ohne die andere beendet werden kann. Es kann dahin-

gestellt bleiben, ob die von dem Entwurf vorgeschlagene Lösung unter der Geltung des Mieterschutzgesetzes angemessen gewesen wäre. Sie dürfte aber jedenfalls dem mit der VO über Ausnahmen vom Mieterschutz erstrebten Ziel eines Abbaues des Kündigungsschutzes entsprechen.

Zu § 11:

Die Absätze 1 und 2 dienen der Klarstellung von Fragen, die das Verhältnis der Räumungsklage zur Widerrufsklage betreffen. In der Regel wird, wenn gleichzeitig eine Räumungs- und eine Widerrufsklage anhängig sind, bezüglich der ersteren das Verfahren nach § 148 ZPO ausgesetzt werden, bis über den Widerruf der Kündigung und deren Gültigkeit oder rückwirkende Ungültigkeit (§ 5 Absatz 1) rechtskräftig entschieden ist. Es muß aber auch damit gerechnet werden, daß ein Urteil auf Räumung ergeht, insbesondere, wenn die Klagen bei verschiedenen Gerichten anhängig sind oder wenn der Mieter den Anspruch auf Widerruf verspätet (§ 7) geltend macht. In solchen Fällen kann es auch für den Mieter günstiger sein, statt von den gegen das Räumungsurteil zulässigen Rechtsbehelfen (Einspruch, Berufung) Gebrauch zu machen, den Widerrufsprozeß durchzuführen und sich auf die Abwehr der Vollstreckung aus dem Räumungsurteil zu beschränken. Zweifel gegen die Zulässigkeit eines derartigen Verfahrens, die aus der Rechtskraft des Räumungsurteils abgeleitet werden könnten, werden durch die Absätze 1 und 2 in Anlehnung an die §§ 767, 769, 770 ZPO ausgeschaltet.

Absatz 3 stellt klar, daß die gleichen Grundsätze auch bei rechtskräftiger Verurteilung nach § 52 b MSchG gelten.

Die Möglichkeit der Widerrufsklage in diesem Falle ist in § 6 Abs. 2 ausdrücklich ausgesprochen.

Zu § 13:

Da nach § 3 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz bei bestehenden Mietverhältnissen am 1. April 1952 entfällt, muß das vorliegende Gesetz mit Wirkung vom gleichen Tage in Kraft treten (Absatz 1).

Absatz 2 bestimmt, daß das Gesetz von selbst ausläuft, indem es auf Kündigungen für einen nach dem 31. März 1954 liegenden Zeitpunkt nicht mehr angewendet werden kann. Lediglich für den Fall der mitbetroffenen Wohnräume (§ 4) läßt Satz 2 eine Verlängerung durch Rechtsverordnung zu.

Änderungsvorschläge

des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

I.

1. Die Konzeption der Regierungsvorlage, nach der der Mieter eine selbständige Kündigungswiderrufsklage zu erheben hat, wird abgelehnt.

Begründung:

Es erscheint prozeßökonomisch nicht vertretbar, den Mieter zu einer selbständigen Klage zu zwingen, um die Unwirksamkeit der Kündigung geltend zu machen. Vielmehr sollte dem Mieter das Recht gegeben werden, die ihm nach dem Gesetz gegebenen materiellen Einwendungen grundsätzlich im Rahmen eines aus anderen Gründen anhängigen Rechtsstreits (insbesondere eines Räumungsprozesses) geltend zu machen. Voraussetzung für die Geltendmachung im Prozeß wäre, daß der Mieter der Kündigung innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich widersprochen hat. Bei dieser Lösung bleibt es jedoch dem Mieter unbenommen, durch Klage die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung zu erreichen.

2. Der Vorschlag, die Kündigungswiderrufsklage durch ein Widerspruchsrecht des Mieters zu ersetzen, bedingt eine Änderung der Fassung verschiedener Paragraphen des Entwurfs, und zwar insbesondere von

- § 1 Absatz 1
- § 4
- § 5
- § 6
- § 7
- § 8
- § 10 Absatz 2
- § 11

die den Grundsätzen zu 1. Rechnung trägt.

II.

1. § 2 Absatz 1 Ziffer 4 erhält folgende Fassung:

„wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist und wenn der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet erscheint.“

Begründung:

Der Wiederaufbau von zerstörten oder erheblich beschädigten Gebäuden wird in vielen Fällen beeinträchtigt, wenn auch die Kellergeschosse noch benützt sind und nicht geräumt werden. Das Verlangen einer Räumung wäre jedoch dann unbillig, wenn die alsbaldige Wiederherstellung nicht gewährleistet ist.

2. § 2 Absatz 3 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung.“

Begründung:

Die näheren Grundsätze für die Aufstellung der Kostenmiete können von weittragender Bedeutung sein. Sie müssen durch Rechtsverordnung festgelegt werden, die nach Artikel 80 Absatz 2 GG der Zustimmung des Bundesrates bedarf. Für einen Verzicht auf diese Zustimmung besteht keine Veranlassung.

3. In § 2 Absatz 4 am Ende werden hinter den Worten „Absatzes 3“ die Worte „eine höhere als“ eingefügt.

Begründung:

Die Einfügung dient der Klarstellung.

4. In § 3 Absatz 1 Nr. 2 werden hinter dem Wort „entschädigt“ die Worte eingefügt „oder, soweit die Nachteile erst in Zukunft entstehen, angemessene Sicherheit leistet.“

Begründung:

Für erst später entstehende Nachteile muß Sicherheitsleistung durch den Vermieter genügen.

5. § 3 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Umzugskosten sind keine wirtschaftlichen Nachteile im Sinne des § 1 Absatz 1.“

Begründung:

Die neue Fassung dient der Klarstellung.

6. In § 4 Absatz 1 Nr. 1 wird hinter den Worten „Instandsetzung der“ das Wort „gemieteten“ eingefügt.

Begründung:

Die Einfügung dient der Klarstellung.

7. In § 4 Absatz 1 Nr. 2 wird die durch das Wort „nicht“ ausgedrückte Negation in die Unterabsätze a), b) und c) übernommen.

Begründung:

Die Änderung soll das sprachliche Verständnis erleichtern.

8. In § 4 Absatz 2 erhält Halbsatz 2 als selbständiger Satz folgende Fassung:

„Ein vor der Kündigung rechtswirksam getilgtes Darlehen bleibt außer Betracht.“

Begründung:

Die neue Fassung dient der Klarstellung.

9. § 5 Absatz 3 ist so zu fassen, daß dem Vermieter eine nachträgliche Kündigungsmöglichkeit dann zusteht, wenn sich für den Vermieter ein Ersatzraum im Sinne von § 3 Absatz 1 Nr. 1 nachträglich findet.

Begründung:

Für diese besondere Ausnahmefälle wäre es sehr unbillig, wenn der Vermieter den Ablauf der im Urteil gesetzten Frist abwarten müßte.

10. In § 6 Absatz 2 Nr. 1 sind die Worte „zwei Wochen“ durch die Worte „einen Monat“ zu ersetzen.

Begründung:

Die Erstreckung der Frist fördert die Möglichkeit zur außergerichtlichen Einigung und damit die Entlastung der Gerichte von voreiligen Prozessen.

11. In § 6 Absatz 2 sind die Worte „in der dieser dem Mieter mitteilt“ zu ersetzen durch die Worte „aus der sich ergibt“.

Begründung:

Die neue Formulierung vermeidet, daß der Vermieter für seine Mitteilung einen bestimmten Wortlaut wählen muß. Das wäre unzweckmäßig und könnte Anlaß zu unnötigem Streit geben.

12. In § 6 Absatz 2 Nr. 2 sind die Worte „mit dem Zugang“ durch die Worte „seit dem Zugang“ zu ersetzen.

Begründung:

Berichtigung eines Druckfehlers.

13. In § 11 ist die dort vorgesehene Möglichkeit zur einstweiligen Einstellung und zur Vollstreckungsgegenklage lediglich auf die Fälle des Absatzes 3 zu beschränken.

Begründung:

Mit den Grundsätzen der Rechtskraft erscheint es nicht vereinbar, dem Mieter nachträglich zu gestatten, mit Gründen, die er vorher hätte geltend machen können, ein rechtskräftiges Urteil anzugreifen. Im übrigen wird auf die normalen Rechtsbehelfe nach der ZPO verwiesen.

14. § 12 Absatz 2 Satz 2 ist zu streichen.

Begründung:

§ 12 Absatz 2 Satz 2 ermächtigt zum Erlass einer gesetzesvertretenden Verordnung. Das ist mit Artikel 80 Absatz 1 GG in Verbindung mit Artikel 129 Absatz 3 GG unvereinbar.

III.

Da der Bundesrat die Rechtsgültigkeit der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl. I S. 926) verneint hat, ist die in § 2 dieser Verordnung enthaltene Regelung vorbehaltlich der Prüfung ihrer wirtschaftspolitischen Zweckmäßigkeit mit dem vorliegenden Geszentwurf zu verbinden.

S t e l l u n g n a h m e

der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

I.

Den Vorschlägen des Bundesrats unter II wird mit Ausnahme des Vorschlags II 2 zugestimmt. Die Zustimmung des Bundesrats zu der in § 2 Absatz 3 Satz 2 des Entwurfs vorgesehenen Rechtsverordnung ist weder erforderlich noch kann sie überhaupt vorgesehen werden, weil keine der Voraussetzungen vorliegt, unter denen nach Artikel 80 Absatz 2 GG eine Rechtsverordnung der Bundesregierung der Zustimmung des Bundesrats bedarf.

II.

Zu den unter I von dem Bundesrat gegen die Konzeption der Regierungsvorlage aus prozeßökonomischen Gründen erhobenen Bedenken wird wie folgt Stellung genommen

1.

- a) Nach der Regierungsvorlage ist der Mieter in jedem Falle genötigt, eine Klage auf Widerruf der Kündigung zu erheben, wenn er den Verlust seines Anspruchs auf Widerruf der Kündigung durch Fristversäumnis vermeiden will. Der Bundesrat wendet gegen diese Regelung ein, daß sie den Mieter auch in solchen Fällen zur Erhebung der Klage zwingt, in denen möglicherweise nach Ablauf der Frist eine gütliche Einigung erzielt und ein Prozeß vermieden werden könnte. Der Bundesrat hat auch Bedenken dagegen, daß nach der Regierungsvorlage der Mieter in Fällen, in denen bereits eine Räumungsklage gegen ihn erhoben ist, seinerseits den Anspruch auf Widerruf der Kündigung nur im Wege einer besonderen Klage (Widerklage) geltend machen kann. Der Bundesrat hält es für zweckmäßig, die Regelung so zu treffen, daß der Mieter die Unwirksamkeit der Kündigung im Rahmen eines

aus anderen Gründen anhängigen Rechtsstreits, insbesondere eines Räumungsprozesses, ohne besondere Widerklage geltend machen kann.

- b) Wie die vom Bundesrat gegebene Begründung ersieht, wäre die Regelung im Sinne des Vorschlags des Bundesrats so zu treffen, daß kraft Gesetzes im Falle eines rechtzeitigen Widerspruchs des Mieters und bei Vorliegen der sachlichen Voraussetzungen die Kündigung von Anfang an unwirksam wäre; durch eine Feststellungsklage oder im Rahmen eines Räumungsprozesses wäre zu klären, ob die Kündigung wirksam ist oder nicht.

2.

Wenngleich den Erfordernissen der Prozeßökonomie durch die Regelung des Fristenlaufs in der Regierungsvorlage weitgehend Rechnung getragen ist, ist die Bundesregierung bereit, der vorstehend unter 1. a) erörterten Anregung des Bundesrats zu entsprechen. Die daraus für den verfahrensrechtlichen Teil des Entwurfs sich ergebenden Änderungen sind aus der als Anlage beigefügten Neufassung des Entwurfs ersichtlich.

Dagegen vermag die Bundesregierung dem vorstehend unter 1. b) dargelegten Vorschlag des Bundesrats nicht zuzustimmen und zwar aus folgenden Gründen:

Die Bundesregierung hält es für erforderlich, daran festzuhalten, daß der Mieter, der die Fortsetzung des zunächst rechtswirksam gekündigten Mietverhältnisses anstrebt, seinerseits die hierzu erforderlichen Schritte ergreifen muß, und daß es dem Mieter obliegen muß, sich auf sein der Kündigung entgegenstehendes Recht zu berufen. Dies kann, wie die beigefügte Neufassung des Entwurfs ergibt, entweder durch eine Klage des Mieters auf Widerruf der Kündigung oder dadurch geschehen, daß der Mieter seinen Anspruch

auf Widerruf der Kündigung im Wege einer Einrede den aus der Kündigung hergeleiteten Ansprüchen des Vermieters entgegengesetzt, und die Erfüllung der ihm obliegenden Leistung unter Berufung auf seinen Gegenanspruch verweigert (§ 7 Absatz 1 des geänderten Entwurfs). Ferner hält es die Bundesregierung für zweckmäßig, für die Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter über die Fortsetzung des Mietverhältnisses neben dem Räumungsprozeß, der nur als äußerstes Mittel angesehen werden kann, ein besonderes Verfahren in Gestalt der Klage auf Widerruf der Kündigung zur Verfügung zu stellen. Dieses Verfahren erscheint insbesondere in den — voraussichtlich überwiegenden — Fällen geeignet, in denen der Streit zwischen den Mietparteien lediglich die Frage der angemessenen Miethöhe betrifft, in denen also der Vermieter einen Räumungsanspruch gar nicht erheben will. Entscheidend erscheint aber, daß die Beurteilung der Frage, ob die Kündigung rechtswirksam ist oder nicht, zweckmäßig nicht auf die im Zeitpunkt der Kündigung gegebenen Umstände abgestellt wird. Vielmehr muß es möglich sein, die Frage, ob die Kündigung wirksam ist, nach den Verhältnissen zu beurteilen, wie sie zur Zeit der Entscheidung gegeben sind. Die tatsächlichen Voraussetzungen, von denen die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung abhängen soll, können sich in der Zeit zwischen der Kündigung und dem Zeitpunkt der Entscheidung über deren Wirksamkeit verändern (z. B. durch das Freiwerden von angemessenem Ersatzraum oder durch ein Angebot angemessener Entschädigung oder durch den Wegfall von Eigenbedarfsgründen bei dem Vermieter usw.). Die Berücksichtigung solcher Umstände wäre, wenn man von der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung ausgehen wollte, unmöglich. Aus diesen Gründen hält die Bundesregierung an ihrer Konzeption insoweit fest, als sie dem Mieter die Geltendmachung der Gründe, die für die Fortsetzung des Mietverhältnisses maßgebend sind, nur in Gestalt eines Anspruchs auf Widerruf der Kündigung ermöglicht, der gegebenenfalls dem Vermieter auch einredeweise entgegengesetzt werden kann.

3.

Im einzelnen ist zu der als Anlage beigefügten Neufassung des Entwurfs auf folgendes hinzuweisen:

Die §§ 1 bis 4 sowie die §§ 10, 11, die die materiellen Voraussetzungen des Anspruchs auf Widerruf der Kündigung betreffen, weichen von der Regierungsvorlage nur in den Punkten ab, in denen sich auf Grund der Vorschläge des Bundesrats (vorstehend I) Änderungen ergeben haben. Die den Widerspruch betreffenden sowie die verfahrensrechtlichen Vorschriften (§§ 5 bis 9, 12) sind insoweit geändert, als dies durch die vorstehend unter II 1. erörterte Änderung der verfahrensrechtlichen Grundlage notwendig geworden ist.

III.

Die Bundesregierung hält an ihrer Auffassung fest, daß die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) rechtsgültig ist. Wenn aber den über die Rechtsgültigkeit der Verordnung entstandenen Zweifeln bezüglich ihres § 2 durch Übernahme dieser Bestimmung in den Gesetzentwurf Rechnung getragen werden soll, wäre § 1 der Neufassung des Entwurfs durch die nachstehenden §§ 1 und 1 a zu ersetzen.

§ 1

(1) Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke werden von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes angenommen; § 52 e, § 6 Absatz 1, § 10 Absatz 1, § 12, § 13 Absatz 2 Satz 2, §§ 14, 18 des Mieterschutzgesetzes gelten entsprechend.

(2) Für Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, gilt Absatz 1 erst mit Wirkung vom 1. April 1952.

(3) Geschäftsräume im Sinne des Absatzes 1 sind Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind und solchen Zwecken dienen. Wohnungen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dient, gelten als Geschäftsräume.

(4) Auf Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, ist Absatz 1 nicht anzuwenden, wenn die Wohnung oder die

Wohnräume unter Mieterschutz stehen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Wohnräume weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts der vermieteten Räume beträgt; in diesem Falle sind die Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes auch insoweit nicht anzuwenden, als das Miet- oder Pachtverhältnis sich auf die Wohnräume bezieht.

(5) Sind gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet, so gilt Absatz 4 entsprechend.

§ 1 a

(1) Bringt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, das vor dem 1. Dezember 1951 begründet und gemäß § 1 von den Vorschriften des ersten Abschnitts des

Mieterschutzgesetzes ausgenommen ist, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Mieter oder, soweit die Räume öffentlichen Zwecken dienen, eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich, so kann der Mieter Widerruf der Kündigung verlangen, es sei denn, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Dem Vermieter steht gleich, wer nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

Weiter müßte § 13 folgende Fassung erhalten:

„(1) Dieses Gesetz tritt am 1. April 1952 in Kraft. Gleichzeitig tritt § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) außer Kraft.

(2) Auf Kündigungen, die für einen nach dem 31. März 1954 liegenden Zeitpunkt erfolgen, finden die §§ 1 a bis 12 dieses Gesetzes keine Anwendung.“

Anlage 4

Entwurf eines Gesetzes

zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

(1) Bringt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, das vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen ist, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Mieter oder, soweit die Räume öffentlichen Zwecken dienen, eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich, so kann der Mieter Widerruf der Kündigung verlangen, es sei denn, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Dem Vermieter steht gleich, wer nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

§ 2

(1) Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann dem Vermieter insbesondere nicht zugemutet werden:

1. wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist (§ 52 e Absatz 1 Nr. 4 des Mieterschutzgesetzes);
2. wenn der Vermieter die Räume oder Grundstücke für eigene Zwecke oder für Zwecke seines Ehegatten oder eines Verwandten oder Verschwägerten gerader Linie dringend benötigt;
3. wenn der Vermieter bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die bisherige Miete erzielen könnte und der Mieter sich

weigert, in eine angemessene Mieterhöhung von dem Zeitpunkt an einzuwilligen, zu dem die Kündigung zulässig war;

4. wenn auf dem vermieteten Grundstück oder Grundstücksteil ein Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört oder erheblich beschädigt ist und wenn der alsbaldige Wiederaufbau oder die alsbaldige Wiederherstellung gewährleistet erscheint.

(2) Eine Mieterhöhung ist angemessen im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3, wenn und soweit die vom Vermieter geforderte Miete die ortsübliche Miete, die sich für Geschäftsräume oder Grundstücke gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt.

(3) Bis zum 1. April 1953 tritt, sofern die Feststellung der ortsüblichen Miete im Sinne des Absatzes 2 erheblichen Schwierigkeiten begegnet, an die Stelle der ortsüblichen Miete die Miete, die sich auf Grund einer Kostenberechnung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Kapital- und Bewirtschaftungskosten und der Grundsätze der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) ergibt. Das Nähere bestimmt der Bundesminister für Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wohnungsbau durch Rechtsverordnung.

(4) Willigt der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung ein, so kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, daß er bei anderweitiger Vermietung eine höhere als die ortsübliche oder im Falle des Absatzes 3 eine höhere als die dort bezeichnete Miete erzielen könnte.

§ 3

(1) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung für ihn im Sinne des § 1 Absatz 1 erhebliche wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt:

1. wenn er die Möglichkeit hat, sich für die gemieteten Räume oder Grundstücke zu zumutbaren Bedingungen einen wirtschaftlich im wesentlichen gleichwertigen Ersatz zu verschaffen, oder
2. wenn der Vermieter ihn für die durch den Verlust der Räume entstehenden Nachteile angemessen entschädigt oder, soweit die Nachteile erst in Zukunft entstehen, angemessene Sicherheit leistet.

(2) Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß die Kündigung eine Gefährdung

öffentlicher Belange mit sich bringt, wenn die Voraussetzung des Absatzes 1 Nr. 1 vorliegt.

(3) Umzugskosten sind keine wirtschaftlichen Nachteile im Sinne des § 1 Absatz 1.

§ 4

(1) Der Mieter kann ohne Rücksicht auf die in § 1 Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen den Widerruf der Kündigung verlangen:

1. wenn er durch Gewährung von Zuschüssen oder Darlehen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der gemieteten Räume erbracht hat und nicht die in § 2 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen;
2. wenn das Mietverhältnis sich auch auf zu Wohnzwecken dienende Räume bezieht und
 - a) nicht die in § 2 Absatz 1 Nrn. 1, 3 und 4 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, oder
 - b) für den Vermieter an der Erlangung des Mietraums nicht ein so dringendes Interesse besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde, oder
 - c) der Mieter keine Möglichkeit hat, sich für die zu Wohnzwecken dienenden Räume unter zumutbaren Bedingungen einen angemessenen Ersatz zu verschaffen.

(2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 1 ist ein Zuschuß als erheblich anzusehen, wenn er den Betrag der bisherigen Jahresmiete übersteigt; ein vor der Kündigung rechtswirksam getilgtes Darlehen bleibt außer Betracht.

§ 5

(1) Der Mieter verliert den Anspruch auf Widerruf der Kündigung, wenn er der Kündigung nicht innerhalb eines Monats seit dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt schriftlich widerspricht.

(2) Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs beginnt mit dem Zugang einer schriftlichen Erklärung des Vermieters, aus der sich ergibt, daß die Kündigung endgültig wirksam wird, wenn der Mieter nicht inner-

halb eines Monats seit Zugang der Erklärung schriftlich der Kündigung widerspricht. Diese Erklärung des Vermieters kann mit der Kündigung verbunden werden.

(3) Zur Wahrung der Frist für die Erklärung des Widerspruchs genügt die rechtzeitige Absendung der Erklärung. Beweist der Mieter, daß er die Erklärung rechtzeitig abgegeben hat, und behauptet der Vermieter, daß sie ihm nicht zugegangen sei, so trifft die Beweislast insoweit den Vermieter.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten auch, wenn die Kündigung gemäß § 52 b des Mieterschutzgesetzes vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt war; eine vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgegebene Erklärung nach Absatz 2 ist unwirksam.

§ 6

Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden an der rechtzeitigen Erklärung des Widerspruchs gehindert, so läuft die Frist des § 5 Absatz 1 nicht vor Ablauf von zwei Wochen seit Behebung des Hindernisses ab. Jedoch kann der Widerspruch nach Ablauf von sechs Monaten seit dem Ende der versäumten Frist nicht mehr erfolgen.

§ 7

(1) Macht der Vermieter auf Grund einer Kündigung Ansprüche, insbesondere den Anspruch auf Räumung und Zurückgabe des Mietgegenstandes, geltend, so kann der Mieter die ihm obliegende Leistung verweigern, wenn er den Widerruf der Kündigung verlangen kann.

(2) Widerruft der Vermieter die Kündigung oder wird er rechtskräftig zum Widerruf verurteilt oder wird die Klage auf Räumung und Zurückgabe des Mietgegenstandes auf Grund der Einrede nach Absatz 1 rechtskräftig abgewiesen, so gilt die Kündigung als nicht erfolgt.

(3) Hat der Mieter in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt, so tritt in den Fällen des Absatzes 2 an die Stelle der bisherigen Miete die erhöhte Miete.

§ 8

(1) In dem Urteil, durch das der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt oder durch das die Klage auf Räumung und Zurückgabe des Mietgegenstandes auf Grund der Einrede nach § 7 Absatz 1 ab-

gewiesen wird, ist im Falle des § 7 Absatz 3 die geschuldete Miete auf Antrag des Mieters oder Vermieters festzustellen.

(2) In dem Urteil kann auf Antrag des Mieters oder des Vermieters ein Zeitpunkt bestimmt werden, für den eine Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist. Der Zeitpunkt darf nicht später als zwei Jahre seit dem Zeitpunkt liegen, für welchen die Kündigung, deren Widerruf der Mieter verlangt hat, wirksam geworden wäre. Im Falle der Anwendung des § 2 Absatz 3 darf ein späterer Zeitpunkt als der 1. April 1953 nicht bestimmt werden.

(3) Hat der Mieter einen im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 1 erheblichen Beitrag zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume geleistet, so kann ein späterer als der in Absatz 2 Satz 2 bezeichnete Zeitpunkt bestimmt werden, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Höhe des Beitrags, der Billigkeit entspricht.

(4) Durch eine Bestimmung nach Absatz 2 und 3 wird das Recht des Vermieters zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (§ 52 e Absatz 1 Nr. 4 des Mieterschutzgesetzes) nicht berührt. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu dem nächsten gesetzlich zulässigen Kündigungstermin zu kündigen, wenn nachträglich die in § 3 Absatz 1 und 2 bezeichneten Voraussetzungen eintreten.

(5) Gegen das Urteil, durch das über den Anspruch auf Widerruf der Kündigung oder über den Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes entschieden wird, findet die Berufung ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstandes statt. Die Berufung ist auch zulässig, wenn das Urteil nur bezüglich der Feststellung der von dem Mieter geschuldeten Miete oder bezüglich der Bestimmung des Zeitpunktes angefochten wird, für den die Kündigung des Vermieters frühestens zulässig ist.

§ 9

(1) Für die Klage auf Widerruf der Kündigung ist ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich der Mietgegenstand befindet.

(2) Hat der Mieter Klage auf Widerruf der Kündigung erhoben, so kann der Anspruch

auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes nur im Wege der Widerklage geltend gemacht werden. Klage und Widerklage betreffen in diesem Falle denselben Streitgegenstand im Sinne des § 13 Absatz 1 des Gerichtskostengesetzes.

(3) Für die Vertretung der Parteien gilt bei einer Klage auf Widerruf der Kündigung § 12 des Mieterschutzgesetzes entsprechend.

(4) Für die Wertberechnung bei einer Klage auf Widerruf der Kündigung gilt § 10 Absatz 1 Satz 2 des Gerichtskostengesetzes entsprechend.

§ 10

Läuft die Zeit, für die ein Mietverhältnis der in § 1 Absatz 1 bezeichneten Art eingegangen ist, nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ab, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter es unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt des Ablaufs kündigt. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 11

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend für Pachtverhältnisse über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß den in § 1 Absatz 1 bezeichneten Vorschriften von den Vorschriften des ersten Teils des Mieterschutzgesetzes ausgenommen sind.

(2) Bilden ein Unternehmen und die zu diesem gehörenden Räume oder Grundstücke

den Gegenstand eines einheitlichen Pachtverhältnisses, so ist der Anspruch auf Widerruf der Kündigung ausgeschlossen, es sei denn, daß die Überlassung des Unternehmens im Verhältnis zur Überlassung der Räume oder Grundstücke nebensächlich ist.

§ 12

(1) Macht der Mieter durch Klage den Anspruch auf Widerruf einer Kündigung geltend, auf Grund deren er vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäß § 52 b des Mieterschutzgesetzes rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden ist, so kann das Gericht auf Antrag des Mieters die Vollstreckung des Räumungsurteils bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Anspruch auf Widerruf der Kündigung ohne oder gegen Sicherheitsleistung einstellen oder Maßnahmen der Zwangsvollstreckung aufheben. Die Entscheidung über diesen Antrag kann ohne mündliche Verhandlung ergehen; sie ist durch sofortige Beschwerde anfechtbar.

(2) Wird der Vermieter zum Widerruf der Kündigung verurteilt, so ist in dem Urteil die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil für unzulässig zu erklären.

§ 13

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. April 1952 in Kraft.

(2) Auf Kündigungen, die für einen nach dem 31. März 1954 liegenden Zeitpunkt erfolgen, findet dieses Gesetz keine Anwendung.