

Zweiter Schriftlicher Bericht
des Rechtsausschusses
(12. Ausschuß)

über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf
eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

— Drucksachen IV/806, IV/2195 —

Bericht des Abgeordneten Dr. Hauser

I.

Der von der Bundesregierung eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften — Drucksache IV/806 — wurde in der 54. Sitzung des Deutschen Bundestages am 16. Januar 1963 dem Rechtsausschuß, federführend, und dem Ausschuß für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, mitberatend, überwiesen. Ein Teil des Entwurfs war Gegenstand des Ersten Schriftlichen Berichts, den der Rechtsausschuß im Juni vorigen Jahres vorgelegt hat — Drucksache IV/1323 und zu Drucksache IV/1323 —, und ist in das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 505) eingegangen. Bei der damals für die Beratungen zur Verfügung stehenden Zeit war es nicht möglich, den gesamten Entwurf rechtzeitig zu verabschieden, wie es für den planmäßigen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft erforderlich war. Den anhängig gebliebenen Teil des Regierungsentwurfs hat der Rechtsausschuß sodann in seinen Sitzungen vom 27. und 29. November 1963, 12. Dezember 1963, 16., 17., 23. und 24. Januar 1964 beraten. Der mitberatende Wohnungsausschuß hat diesen Teil des Regierungsentwurfs am 13., 14. und 20. Februar und 18. März 1964 behandelt; seine Beschlüsse lagen bei der abschließenden Beratung des Rechtsausschusses in seiner Sitzung vom 23. April 1964 vor.

Der Regierungsentwurf gehört zu den Maßnahmen, die darauf abzielen, die Wohnungszwangswirtschaft abzubauen und durch ein soziales Miet- und Wohnrecht zu ersetzen. Die dafür grundlegende Entscheidung ist auch für das Gebiet des Mietrechts

mit dem sog. Abbaugesetz, dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) gefallen. Das seinerzeit als Notrecht geschaffene Mieterschutzgesetz läuft danach gebietsweise — je nach der Lage auf dem Wohnungsmarkt — aus. Das Mieterschutzgesetz fällt jedoch nicht ersatzlos weg. Von Anbeginn der Beratungen zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft an bestand die einhellige Auffassung, daß es nicht angeht, für die Wohnungsmiete zu den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in unveränderter Form zurückzukehren. Bereits mit dem Abbaugesetz sind zwei Vorschriften geschaffen worden, die seinerzeit der Ausschußbericht — zu Drucksache 1850 der 3. Wahlperiode — als Kern des sozialen Mietrechts bezeichnet hat: die neuen Vorschriften über die Kündigungsfristen, die für Wohnungsmietverhältnisse je nach ihrer Dauer von rd. drei bis zu zwölf Monaten betragen (§ 565 BGB), und die sog. Sozialklausel (§ 556 a BGB). Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften verfolgt die Bundesregierung eine weitere Ausgestaltung des Mietrechts unter sozialen Gesichtspunkten. Die Vorlage sieht zu diesem Zweck sowohl Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs als auch der Zivilprozeßordnung vor. In sachlicher Hinsicht lassen sich die im Entwurf vorgesehenen Vorschriften in zwei Gruppen einteilen: Die eine Gruppe soll nicht zu rechtfertigenden Härten bei der Beendigung eines Mietverhältnisses entgegenwirken. Die andere Gruppe soll die rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter für die Zeit des Mietverhältnisses in

einer Weise ausgestalten, daß sie sich nicht als Gegner gegenüberstehen, sich vielmehr durch den Mietvertrag als Partner verbunden fühlen; dabei soll insbesondere Auswirkungen von Vereinbarungen entgegengewirkt werden, denen schon die sog. mißbilligten Klauseln wegen ungebührlicher Belastung des Mieters begegneten. In dem Ersten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften hat ein großer Teil derjenigen Bestimmungen des Regierungsentwurfs Niederschlag gefunden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Frage der Kündigung oder einer sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses stehen. Der jetzt als Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften zu verabschiedende Teil der Regierungsvorlage betrifft daher in erster Linie die sog. mißbilligten Klauseln, daneben aber vor allem auch die Frage der Beendigung der Mietverhältnisse über Werkwohnungen und die Vorschriften über den Räumungsschutz.

Bereits in dem Ersten Schriftlichen Bericht ist erörtert worden, welche Fassung den sog. mißbilligten Klauseln gegeben werden sollte. In der Sache ist der Ausschuß bereits damals der Regierungsvorlage vorbehaltlos dahin gefolgt, daß eine aus dem Verbot der mißbilligten Klauseln sich ergebende Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen — anders als nach der Grundregel des § 139 BGB — die Gültigkeit des Mietvertrages im übrigen nicht berühren soll. Um dies klarzustellen, hat die Regierungsvorlage in Anlehnung an andere mietrechtliche Vorschriften (§ 556 a Abs. 7 BGB, § 565 Abs. 2 Sätze 3 und 4 BGB, § 52 e Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes und § 6 Satz 2 des Geschäftsraummietengesetzes), aber in Abweichung von dem sonstigen Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs jeweils vorgesehen, daß der betroffene Vertragsteil sich auf eine entgegenstehende Vereinbarung „nicht berufen kann“. Der Ausschuß hat sich trotz Übernahme dieser Fassung ausdrücklich vorbehalten, bei der Verabschiedung der zurückgestellten Bestimmungen des Regierungsentwurfs erneut zu prüfen, ob nicht eine andere Fassung vorzuziehen ist (Erster Schriftlicher Bericht). Der Ausschuß kam nach erneuter Beratung zu der Auffassung, schon aus der Natur der das soziale Mietrecht ausmachenden Schutzbestimmungen ergebe sich, daß die aus einem Verstoß folgende Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages nach sich ziehe. Der Ausschuß hält daher ein Abweichen von dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht für geboten und hat sich deswegen dafür entschieden, bei allen einschlägigen Vorschriften von der Unwirksamkeit einer entgegenstehenden Vereinbarung zu sprechen. Demgemäß müssen jetzt auch die mit dem Abbaugesetz oder mit dem Ersten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften verabschiedeten Bestimmungen des Mietrechts geändert werden, in denen die Klausel „nicht berufen kann“ enthalten ist.

II.

Im einzelnen ist zur Erläuterung der Beschlüsse des Ausschusses zur Regierungsvorlage folgendes auszuführen:

Zu Artikel I

Zu § 537 BGB

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Änderung der Absätze 1 und 2, die in Übereinstimmung mit § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB darauf abzielt, eine — teilweise — Befreiung von der Entrichtung des Mietzinses wegen eines Mangels der Mietsache nur dann eintreten zu lassen, wenn der Mangel nicht unerheblich ist, hat der Ausschuß unverändert übernommen. Diese die bisherige Rechtsprechung fortführende Regelung soll kleinliche Streitigkeiten verhindern, die den Frieden in der Hausgemeinschaft stören und damit dem Gedanken einer Partnerschaft entgegenstehen würden.

Den in der Regierungsvorlage als Absatz 3 vorgesehenen Schutz des Mieters vor nachteiligen Vereinbarungen hat der Ausschuß übernommen, die Vorschrift aber dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs angepaßt (siehe die obigen Ausführungen zu I. letzter Absatz).

Zu § 538 BGB

Die Neufassung des Absatzes 1 hat der Ausschuß aus der Regierungsvorlage übernommen.

Die Anregung des Bundesrates, durch Anfügung eines Absatzes 3 dem Mieter nachteilige Vereinbarungen für unwirksam zu erklären, wurde aus folgenden Erwägungen abgelehnt: Die Ansprüche des Mieters aus § 538 BGB sind den Rechten des Mieters aus § 537 BGB nicht gleichzusetzen, weil in § 537 BGB nur eine Miet-Minderung, in § 538 BGB dagegen weitergehende Ansprüche in Frage stehen. Von Bedeutung ist auch, daß § 538 Abs. 1 nur einen Teil der für den Mieter in Betracht kommenden Schadensersatzansprüche regelt; so greifen für den Fall des Verzuges die Vorschriften des allgemeinen Schuldrechts Platz, die entsprechend dem schuldrechtlichen Grundsatz der Vertragsfreiheit abdingbar sind. Hinzu kommt, daß eine Unabdingbarkeit der Ansprüche aus § 538 gerade den Fall einer Schadensersatzpflicht ohne Verschulden betreffen würde, durch den der Vermieter naturgemäß besonders belastet ist. Weiter hat der Ausschuß sich von versicherungswirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen. Ein Teil der in Betracht kommenden Schäden ist nach den heutigen Grundsätzen der Haftpflichtversicherung nicht abzudecken; ein anderer Teil der Schäden wird häufig schon durch eine vom Vermieter abgeschlossene Versicherung erfaßt (Krankenversicherung, Unfallversicherung, Hausratsversicherung). Schließlich ist der Ausschuß der Ansicht, daß eine Unabdingbarkeitsklausel in § 538 wegen der sich daraus für den Vermieter ergebenden Notwendigkeit, Deckungsvorsorge zu treffen, Einfluß auf die Miethöhe haben würde.

Zu § 541 a BGB

Die hier vorgesehene Regelung der Frage, inwieweit der Mieter Einwirkungen des Vermieters auf die Mietsache zu dulden hat, hat der Ausschuß mit

geringfügigen Änderungen aus der Regierungsvorlage übernommen. Eine gesetzliche Klärung dieser Duldungspflichten des Mieters, die bislang nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden waren, ist der Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter förderlich.

Nach Absatz 1 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung hat der Mieter unter den dort genannten Voraussetzungen „Einwirkungen auf die Mietsache“ zu dulden. Der Ausschuß vermeidet auf diese Weise den in der Regierungsvorlage enthaltenen Begriff der „ähnlichen Maßnahme“, der unter Umständen zu weit ausgelegt werden könnte.

In Absatz 2 Satz 1 hat der Ausschuß aus redaktionellen Gründen die Worte „diese Maßnahmen“ durch das Wort „dies“ ersetzt. Ein Antrag, die in Absatz 2 Satz 1 angesprochene Pflicht zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen nicht nur durch das Merkmal der Zumutbarkeit, sondern darüber hinaus noch dadurch zu begrenzen, daß wesentliche Veränderungen in jedem Falle ausgeschlossen sein sollen, verfiel der Ablehnung.

Absatz 2 Satz 2 hat der Ausschuß eine von der Regierungsvorlage abweichende Fassung gegeben, um klar herauszustellen, daß die Verpflichtung des Vermieters zum Aufwendungsersatz nicht allein davon abhängig sein kann, daß irgendwelche Aufwendungen durch den Mieter erforderlich waren, sondern weiter auch davon, daß die vom Mieter gemachten Aufwendungen einen angemessenen Umfang nicht überschreiten.

Der Ausschuß hält es nicht für erforderlich, durch einen besonderen Zusatz klarzustellen, daß § 541 a die Anwendung des § 537 BGB unberührt läßt.

Zu § 543 BGB

Als neu einzufügenden Absatz 1 Satz 2 übernimmt der Ausschuß sachlich unverändert aus der Regierungsvorlage das Verbot von Vereinbarungen über einen Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters nach § 542 BGB. Aus den oben zu I. letzter Absatz genannten Gründen hat der Ausschuß jedoch eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

Absatz 2 läßt der Ausschuß — auch hierin der Regierungsvorlage folgend — im Hinblick auf die als § 557 a BGB vorgesehene umfassende Neuregelung wegfallen.

Zu §§ 547, 547 a BGB

Der Ausschuß übernimmt im wesentlichen die in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung des Rechtes des Mieters, eine von ihm angebrachte Einrichtung wegzunehmen, und des Rechtes des Vermieters, die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abzuwenden. Er fügt diese Regelung jedoch nicht dem § 547 als Absatz 3 an, sondern verselbständigt sie als § 547 a.

Die im bisherigen § 547 Abs. 2 Satz 2 enthaltene Vorschrift über das Wegnahmerecht des Mieters

wird — ohne Veränderung des Wortlauts — § 547 a Abs. 1.

§ 547 a Abs. 2 übernimmt sachlich unverändert die in der Regierungsvorlage als § 547 Abs. 3 Satz 2 vorgesehene Regelung. Es wird lediglich durch eine redaktionelle Änderung klargestellt, daß der Vermieter nicht das Wegnahmerecht, sondern seine Ausübung abwenden kann.

Ein Antrag, anstelle einer angemessenen Entschädigung den Ersatz des Zeitwertes vorzusehen, verfiel der Ablehnung. Die Mehrheit des Ausschusses ist der Auffassung, daß der Zeitwert zwar bei der angemessenen Entschädigung zu berücksichtigen ist; daneben sind aber noch andere Umstände von Bedeutung, insbesondere ein Wertverlust, den der Mieter bei einem Ausbau der Einrichtung erleiden müßte, und die Kosten für die Wiederherstellung des früheren Zustandes, die der Mieter für den Fall der Wegnahme zu tragen hätte (§ 258 BGB).

Die in § 547 a Abs. 3 enthaltene Unabdingbarkeitsklausel weicht nicht nur in redaktioneller Hinsicht (siehe insoweit oben zu I. letzter Absatz), sondern auch in der Sache von der in der Regierungsvorlage als § 547 Abs. 3 Satz 3 vorgesehenen Bestimmung ab. Die Bestimmung der Regierungsvorlage, die jede zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung verbietet, hält der Ausschuß in seiner Mehrheit für zu weitgehend. Der Mieter ist hinreichend geschützt, wenn die Wirksamkeit einer abweichenden Vereinbarung davon abhängig gemacht wird, daß ein „angemessener Ausgleich“ vorgesehen ist. Ein solcher Ausgleich braucht nicht notwendig in einer Geldentschädigung zu bestehen. Auch ein sonstiges Entgegenkommen des Vermieters in der Gestaltung der vertraglichen Beziehung kann so zu werten sein, daß es eine abweichende Vereinbarung gerechtfertigt erscheinen läßt. Der Ausschuß hält deswegen die Besorgnis des mitberatenden Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung nicht für begründet, die in § 547 a Abs. 3 vorgesehene Unabdingbarkeitsvorschrift schütze den Mieter nicht vor zu mißbilligenden formularmäßigen Klauseln.

Der Ausschuß hat schließlich erwogen, ob dem Mieter, der eine Einrichtung bei seinem Auszug wegnehmen will, aufzuerlegen ist, seine Absicht dem Vermieter vorher mitzuteilen. Eine solche Anzeigepflicht erscheint jedoch nicht geboten. Es kann dem Vermieter überlassen bleiben, sich bei einer Besichtigung der Wohnung darüber Klarheit zu verschaffen, ob es für ihn sinnvoll ist, die Ausübung eines Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abzuwenden. Der Vermieter hat nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen hinreichend Gelegenheit, die Wohnung zu besichtigen. Das Besichtigungsrecht wird im übrigen nicht zuletzt daraus herzuleiten sein, daß dem Vermieter in dem neuen § 547 a das Recht eingeräumt wird, die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abzuwenden.

Zu § 549 BGB

Der Ausschuß übernimmt im Grundsatz die von der Bundesregierung vorgeschlagene Regelung,

durch die dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Untervermietung eingeräumt wird. Der Ausschuß geht aber über die Regierungsvorlage insoweit hinaus, als die Untervermietung nicht nur bei Vorliegen eines „dringenden Interesses“, sondern schon bei Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ ermöglicht wird (Satz 1). Andererseits räumt der Ausschuß dem Vermieter für den Fall, daß die Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten ist, ein, die Erlaubnis zur Untervermietung davon abhängig zu machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (Satz 2). Wegen der Fassung des Satzes 3 ist auf die obigen Ausführungen zu I. letzter Absatz zu verweisen.

Zu § 550 a BGB

Der Ausschuß übernimmt — sachlich unverändert — die von der Bundesregierung vorgeschlagene Regelung. Vertragsstrafen sind zu mißbilligen, weil sie der Entwicklung einer Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter entgegenstehen oder den Schutz aushöhlen könnten, den das Gesetz dem Mieter für den Fall einer vom Vermieter angestrebten Beendigung des Mietverhältnisses angedeihen lassen will.

Aus den oben zu I. letzter Absatz genannten Gründen ist die Vorschrift redaktionell geändert worden.

Zu § 552 a BGB

Der Ausschuß übernimmt zwar im Grundsatz die in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung. Er hält es jedoch — anders als der mitberatende Ausschuß für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung — nicht für gerechtfertigt, in diese Regelung sämtliche Forderungen einzubeziehen, die dem Mieter aus dem Mietverhältnis erwachsen: er beschränkt deswegen die Regelung — ebenso wie schon § 28 des Mieterschutzgesetzes — auf Ersatzforderungen des Mieters aus § 538 BGB. Der Ausschuß hat sich dabei nicht nur von einem Schutzbedürfnis des Mieters, sondern auch von schutzbedürftigen Interessen des Vermieters leiten lassen. Der Vermieter, vor allem der kleine Hausbesitzer, ist auf den Eingang der Miete angewiesen, um die laufenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten aufbringen zu können. Eine zu weitgehende Regelung könnte den Vermieter in Schwierigkeiten bringen, wenn ein Mieter es darauf anlegt, durch Geltendmachung von zweifelhaften Forderungen Zeit für die Zahlung des von ihm geschuldeten Mietzinses zu gewinnen.

Zu § 554 BGB

Die Änderung des Absatzes 2 Nr. 2 ist nur redaktioneller Art. Sie ist notwendig, weil § 557, auf den in § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB verwiesen wird, durch die in Artikel I Nr. 15 vorgesehene Änderung zu § 557 Abs. 1 wird.

Wegen der redaktionellen Änderung des Absatzes 2 Nr. 3 ist auf die oben zu I. letzter Absatz gemachten Ausführungen zu verweisen.

Zu § 554 a BGB

Der Ausschuß sieht aus den oben zu I. letzter Absatz genannten Gründen eine redaktionelle Änderung vor.

Zu § 554 b BGB

Der Ausschuß sieht aus den oben zu I. letzter Absatz genannten Gründen eine redaktionelle Änderung vor.

Zu § 555 BGB

Der Ausschuß übernimmt die Regierungsvorlage im Hinblick auf die als § 557 a BGB vorgesehene Neuregelung.

Zu § 556 a BGB

Der Ausschuß hat sich mit der Frage befaßt, ob § 556 a Abs. 4 Nr. 3 aufgehoben und auf diese Weise eine wiederholte Anwendung der sog. Sozialklausel ermöglicht werden sollte. Er hält jedoch — anders als der mitberatende Ausschuß, der eine wiederholte Anwendbarkeit empfohlen hat — eine Änderung der mit dem Abbaugesetz getroffenen Entscheidung nicht für veranlaßt und hat deswegen auch einen Antrag abgelehnt, der darauf abzielte, die wiederholte Anwendbarkeit der Sozialklausel für den Fall herzustellen, daß neue Umstände eingetreten sind.

Der Ausschuß teilt damit die Auffassung der Bundesregierung, daß eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers nur insoweit zu rechtfertigen ist, als das soziale Schutzbedürfnis des Vermieters es gebietet. Diesem Schutzbedürfnis wird bereits in angemessener Weise Rechnung getragen. Zunächst geben die durch die Neufassung des § 565 BGB verlängerten Kündigungsfristen — je nach der Dauer des Mietverhältnisses von rd. drei Monaten bis zu einem Jahr — dem Mieter geraume Zeit, sich auf eine Beendigung des Mietverhältnisses einzustellen. Dabei ist für die erste Zeit nach dem Auslaufen des Mieterschutzes von Bedeutung, daß infolge der Auswirkungen des Mieterschutzes die Mietverhältnisse durchweg eine lange Dauer erreicht haben, so daß häufig die zwölfmonatige Kündigungsfrist gelten wird. Bei einer danach in Betracht kommenden Anwendung der Sozialklausel wird das Mietverhältnis auf so lange Zeit verlängert, wie unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Der Mieter wird daher in der Lage sein, sich auf den nunmehr feststehenden Ablauf des Mietverhältnisses einzustellen. Auch für den Fall, daß in der Verlängerungszeit neue Umstände eintreten sollten, die es dem Mieter erschweren, die Wohnung am Ende der Verlängerungszeit zu räumen, ist der Mieter nicht schutzlos. Dem Mieter

bleibt vielmehr die Möglichkeit, Räumungsschutz in Anspruch zu nehmen. Nach den neuen §§ 721, 794 a ZPO (Artikel II Nr. 4, 5) können Räumungsfristen bis zu einem Jahr gewährt werden. Die Jahresfrist rechnet nicht schon vom Ablauf der Verlängerungszeit, sondern erst von der Rechtskraft eines Räumungsurteils oder von dem Zeitpunkt an, in dem nach einem Räumungsvergleich zu räumen ist. Für den Fall, daß die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erforderlich machen sollten, kann die Jahresfrist durch Rechtsverordnung verlängert werden (Artikel IV § 4). Schließlich bleibt die Möglichkeit, Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO in Anspruch zu nehmen. Nach Maßgabe der neuen Vorschriften in § 557 BGB (Artikel I Nr. 15) bleibt der Mieter für die Dauer der Räumungsfristen oder des Vollstreckungsschutzes vor einer Inanspruchnahme wegen Verzugsschadens des Vermieters bewahrt.

Die von dem Ausschuß beschlossene Neufassung des Absatzes 7 ist lediglich redaktioneller Art. In soweit ist auf die obigen Ausführungen zu I. letzter Absatz zu verweisen.

Zu § 557 BGB

In der Frage einer Beschränkung der Schadensersatzansprüche des Vermieters für den Fall einer nicht rechtzeitigen Räumung der Wohnung durch den Mieter geht der Ausschuß über die Regierungsvorlage hinaus. Dem Ausschuß erschien dies erforderlich, um sicherzustellen, daß der Mieter sich nicht durch die Sorge vor Schadensersatzansprüchen des Vermieters davon abhalten läßt, unter Berufung auf die Sozialklausel eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen oder eine Räumungsfrist zu begehren. Der Ausschuß hält andererseits die von ihm vorgesehene Beschränkung der Schadensersatzansprüche des Vermieters für geeignet, den Vermieter zu veranlassen, die von ihm für den Fall der Räumung vorzubereitenden Maßnahmen nur mit Bedacht zu treffen.

Der vom Ausschuß beschlossene Absatz 2 lehnt sich an die in der Regierungsvorlage als Absatz 2 Satz 2 vorgesehene Billigkeitsregelung an. In der Fassung des Ausschusses wird jedoch zusätzlich herausgestellt, daß der Vermieter einen Schadensersatz überhaupt nur unter der Voraussetzung verlangen kann, daß die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Diese Ergänzung erschien dem Ausschuß mit Rücksicht darauf angezeigt, daß die Frage, ob das Mietverhältnis nach § 556 a BGB fortzusetzen ist, möglicherweise erst nach einer schwierigen Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter durch das Gericht geklärt werden kann.

Mit Absatz 3 lehnt der Ausschuß sich an § 5 a Abs. 4 des Mieterschutzgesetzes an. Er hält es nicht für gerechtfertigt, den zur Räumung verpflichteten Mieter für die Zeit, für die das Gericht ihm nach den neuen §§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung eine Räumungsfrist gewährt, zum Ersatz von Verzugsschäden heranzuziehen. Für den Fall, daß dem Räumungsschuldner Vollstreckungsschutz nach

§ 765 a der Zivilprozeßordnung bewilligt wird, ist der Räumungsschuldner durch den vorgenannten Absatz 2 hinreichend geschützt.

Wegen der Fassung der als Absatz 4 vorgesehenen Unabdingbarkeitsklausel wird auf die obigen Ausführungen zu I. letzter Absatz verwiesen.

Zu § 557 a BGB

Der Ausschuß teilt die der Regierungsvorlage zugrunde liegende Auffassung, daß die Frage, nach welchen Grundsätzen der Vermieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sein soll, den für eine spätere Zeit vorausgezählten Mietzins zurückzuerstatten, allgemein geregelt werden sollte. Der Ausschuß übernimmt indessen nicht die sehr ins einzelne gehende Regelung der Regierungsvorlage, sondern lehnt sich an die an anderen Stellen des Bürgerlichen Gesetzbuchs für vergleichbare Fälle getroffene Regelung an (§ 327, § 628 Abs. 1 Satz 3 und bisher § 543 Abs. 2). Wegen der Fassung der als Absatz 2 vorgesehenen Unabdingbarkeitsklausel wird auf die obigen Ausführungen zu I. letzter Absatz Bezug genommen.

Zu § 565 und § 565 a BGB

Der Ausschuß sieht aus den oben zu I. letzter Absatz genannten Gründen redaktionelle Änderungen vor.

Zu § 565 b BGB

Der Rechtsausschuß und auch der mitberatende Ausschuß für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung teilen die Auffassung, die dem in der Regierungsvorlage vorgesehenen § 565 b zugrunde liegt, daß es bei einem Mietverhältnis über eine Werkwohnung wegen der Zweckbindung der Wohnung und wegen des Zusammenhangs des Mietverhältnisses mit dem Dienstverhältnis gerechtfertigt sein kann, dem Vermieter für den Fall der Beendigung des Dienstverhältnisses die Möglichkeit zu eröffnen, das Mietverhältnis schneller zu beenden, als dies nach § 565 und § 556 a in Betracht kommen würde.

Die Ausschüsse folgen der Regierungsvorlage aber nicht darin, daß diese Möglichkeit von einer entsprechenden Vereinbarung abhängig sein sollte. Für künftig abzuschließende Mietverhältnisse über Werkwohnungen wäre darin ein wirksamer Schutz für den Mieter nicht zu sehen; andererseits würden die Vermieter, die bislang — ausgehend vom geltenden Recht — beim Abschluß des Mietvertrages keine Vorsorge getroffen haben, in ungerechtfertigter Weise betroffen werden.

Absatz 1 des vom Rechtsausschuß beschlossenen § 565 b gibt aus den vorgenannten Gründen dem Vermieter einer Werkwohnung das Recht, ein auf unbestimmte Zeit laufendes Mietverhältnis mit einer Frist von rd. zwei Monaten zu kündigen. Voraussetzung für die kurzfristige Kündigung ist indes nicht nur die Beendigung des Dienstverhältnisses, sondern auch, daß der Wohnraum für einen anderen

zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß nach dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs unter den Begriff des Dienstverhältnisses auch das Arbeitsverhältnis fällt. Auch der Begriff des zur Dienstleistung Verpflichteten ist aus den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Dienstvertrag übernommen.

Der Ausschuß zieht die als Absatz 1 vorgesehene Kündigungsregelung der in der Regierungsvorlage vorgesehenen Generalklausel vor, weil sie klare Verhältnisse schafft.

Die Auffassung des mitberatenden Ausschusses, daß die hier zu treffende Regelung nur auf den Teil der Werkwohnungen zu beschränken ist, bei dem die Überlassung der Werkwohnung sehr eng mit dem Dienstverhältnis gekoppelt ist (sog. funktionsgebundene Wohnungen), vermag der Ausschuß nicht zu teilen. Die alle Werkwohnungen kennzeichnende Zweckbindung läßt vielmehr eine gleichmäßige Behandlung aller Werkwohnungen gerechtfertigt erscheinen. Es kommt hinzu, daß die in dem Vorschlag des mitberatenden Ausschusses empfohlene Abgrenzung nur sehr schwer zu treffen wäre.

Die in Absatz 1 bestimmte kurze Kündigungsfrist erfordert eine entsprechende Abkürzung der dem Mieter in § 556 a Abs. 6 BGB für ein Verlangen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses bestimmten Frist. Dem trägt Absatz 2 Rechnung.

Absatz 3 versagt dem Mieter den Schutz der sog. Sozialklausel in den Fällen, in denen der Mieter das Dienstverhältnis von sich aus gelöst hat, ohne daß ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlaß gegeben war, oder in dem der Dienstberechtigte das Dienstverhältnis gelöst hat, weil dazu der Mieter durch sein Verhalten einen gesetzlich begründeten Anlaß gegeben hatte. Der Rechtsausschuß ist der Auffassung, daß in diesen Fällen dem Vermieter eine längere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist. In diesen Fällen hat auch das Mieterschutzgesetz keinen Bestandschutz gewährt. Dem Mieter bleibt auch in den Fällen des Absatzes 3 die Möglichkeit, Räumungsschutz nach den §§ 721, 794 a ZPO in Anspruch zu nehmen.

Den Vorschlag des mitberatenden Ausschusses, die Anwendung der Sozialklausel nur bei den sog. funktionsgebundenen Wohnungen, bei diesen aber ohne weitere Voraussetzung auszuschließen, hat der Rechtsausschuß nicht übernommen. Nach Auffassung des federführenden Ausschusses sollte die Anwendbarkeit der Sozialklausel nur davon abhängen, ob das Dienstverhältnis aus den in Absatz 3 genannten Umständen beendet worden ist.

Für öffentlich geförderte Werkwohnungen ist die Anwendung des § 565 b nach Maßgabe des Artikels IV § 3 a beschränkt; auf die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

Zu § 565 c BGB

Der Ausschuß übernimmt unverändert aus der Regierungsvorlage die Regelung für sog. Werkdienstwohnungen.

Zu § 569 BGB

Der Ausschuß hat in Übereinstimmung mit dem mitberatenden Ausschuß die Vorschrift in redaktioneller Hinsicht geändert, um die Abgrenzung gegenüber dem Anwendungsbereich der §§ 569 a, 569 b BGB zu verdeutlichen.

Zu § 569 a BGB

In den Absätzen 1, 3, 4 und 6 hat der Ausschuß die Regierungsvorlage unverändert übernommen. Absatz 2 hat der Ausschuß — eine Anregung des Bundesrates aufgreifend — gegenüber der Regierungsvorlage redaktionell geändert.

In Absatz 5 übernimmt der Ausschuß aus der Regierungsvorlage das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Kündigungsfrist ergibt sich — wie auch in anderen Fällen einer vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist — aus § 565 Abs. 5 BGB in der durch das Abbaugesetz gegebenen Neufassung.

Die in der Regierungsvorlage für die vorzeitige Kündigung bestimmte Voraussetzung, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den in das Mietverhältnis eintretenden Familienangehörigen unzumutbar sein muß, hat der Rechtsausschuß nicht übernommen. Eine solche Beschränkung des Kündigungsrechts erscheint ihm nicht gerechtfertigt, weil die Familienangehörigen ohne Zutun des Vermieters in das Mietverhältnis eingetreten sind. Der Rechtsausschuß vermag aus diesem Grunde auch nicht dem Vorschlag des mitberatenden Ausschusses zu folgen, wonach das Recht zur vorzeitigen Kündigung davon abhängig sein soll, daß in der Person des in das Mietverhältnis eintretenden Familienangehörigen ein berechtigtes Grund vorliegt.

Dagegen besteht Übereinstimmung zwischen den Ausschüssen, daß dem in das Mietverhältnis eintretenden Familienangehörigen der Schutz der sog. Sozialklausel zuteil werden muß. In Absatz 5 Satz 2 ist deswegen bestimmt, daß für diesen Fall einer vorzeitigen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist § 556 a BGB entsprechend anzuwenden ist. Die Ausschüsse stimmten darin überein, daß — abweichend von der Regierungsvorlage — die Vorschriften der Absätze 1, 2 und 5 unabdingbar auszugestalten sind (Absatz 7). Dagegen wird eine Unabdingbarkeit hinsichtlich der Absätze 3, 4 und 6 nicht für geboten erachtet.

Zu § 569 b BGB

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung für den Fall, daß Ehegatten Wohnraum gemeinschaftlich gemietet haben und einer von ihnen stirbt, übernimmt der Ausschuß unverändert.

Ein Antrag, der darauf abzielte, ähnlich wie in § 569 a Abs. 5 auch hier dem Vermieter ein Recht zur vorzeitigen Kündigung zu geben, wurde abgelehnt. Die Mehrheit des Ausschusses hält im Bereich des § 569 b ein solches Kündigungsrecht des Vermieters nicht für gerechtfertigt, weil der Mietvertrag nicht von Familienangehörigen, mit denen der Vermieter bisher nicht in vertraglichen Beziehungen stand, sondern von dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt wird, der gemeinsam mit dem verstorbenen Ehegatten als Mieter den Vertrag abgeschlossen hat.

Andererseits hält der Ausschuß bei § 569 b eine Unabdingbarkeitsklausel nicht für angezeigt. Da sowohl der Vermieter als auch der überlebende Ehegatte bei dem Abschluß des Vertrages beteiligt waren, kann es ihnen überlassen bleiben, vertraglich eine ihnen für den Fall des Todes des einen Ehegatten geeignet erscheinende Regelung zu treffen.

Zu Artikel II

Zu § 93 b ZPO

Die vom Rechtsausschuß als § 93 b ZPO beschlossene Kostenvorschrift hat in der Regierungsvorlage kein Gegenstück. Der Ausschuß verfolgt mit ihr das Ziel, Prozesse zwischen Vermieter und Mieter wegen Räumung möglichst zu vermeiden. Dem Vermieter werden für den Fall Kostenfolgen angedroht, daß er sich vor Beginn des Prozesses zu einem Gespräch mit dem Mieter nicht bereifindet.

Ausgangspunkt für Absatz 1 ist, daß der Mieter von Wohnraum die Fortsetzung eines an sich durch Kündigung des Vermieters oder Zeitablaufs beendigten Mietverhältnisses erwirken kann, wenn die nach den §§ 556 a, 556 b BGB anzustellende Abwägung zwischen den Interessen des Mieters an der Beibehaltung des Wohnraums und den Interessen des Vermieters an der Räumung zugunsten des Mieters ausgeht. Dem Mieter brauchen aber die Gründe des Vermieters nicht bekannt zu sein, weil dieser sich weder bei seiner Kündigung nach § 565 BGB noch bei einer Beendigung durch Zeitablauf veranlaßt zu sehen braucht, seine Gründe dem Mieter kundzutun. Hält nun der Mieter seine Gründe für so gewichtig, daß sie ein Fortsetzungsverlangen rechtfertigen könnten, und verlangt er deswegen vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses, so kann er doch nicht eher Klarheit darüber gewinnen, ob sein Fortsetzungsverlangen durchgreift, als der Vermieter seine Gründe bekanntgibt und damit die Abwägung ermöglicht. Solange der Vermieter seine Gründe dem Mieter nicht mitteilt, muß der Mieter auf eine Räumungsklage gefaßt sein, deren Erfolgsaussicht er nicht abzuschätzen vermag. Diesem unbefriedigenden Zustand wirkt § 93 b Abs. 1 Satz 1 entgegen, indem er dem Gericht, das einer Räumungsklage stattgibt, die Möglichkeit eröffnet, entgegen der Regel des § 91 ZPO dem obsiegenden Vermieter die Kosten des Rechtsstreits ganz oder teilweise aufzuerlegen, wenn der Mieter unter Angabe von Gründen die Fortsetzung

des Mietverhältnisses verlangt hatte, und darauf der Vermieter nicht unverzüglich seine Gründe dem Mieter mitgeteilt hat. Die Vorschrift überläßt es allerdings dem Ermessen des Gerichts, inwieweit es von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will. Das Gericht wird bei der Entscheidung der Frage, ob dem mit der Räumungsklage obsiegenden Vermieter die Kosten ganz oder teilweise aufzuerlegen sind, würdigen, ob die Gründe des Mieters schon für sich genommen für ein Fortsetzungsverlangen nicht ausreichen, oder ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses im Hinblick auf die Vorschriften in § 556 a Abs. 4, 5, 6, 8, § 565 b Abs. 2 BGB nicht in Betracht kommen konnte. Nach dem Sinn der als § 93 b Abs. 1 Satz 1 ZPO vorgesehenen Vorschrift ist letztlich entscheidend, ob der Vermieter sich vernünftigerweise hätte veranlaßt sehen sollen, vor Erhebung der Klage seine Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter mitzuteilen.

Absatz 1 Satz 2 enthält eine entsprechende Regelung für den Fall, daß nicht der Vermieter Räumungsklage erhebt, sondern der Mieter seinerseits im Wege der Klage die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt und mit dieser Klage unterliegt.

Auch Absatz 2 eröffnet dem Gericht die Möglichkeit, einem mit der Räumungsklage obsiegenden Vermieter abweichend von der Regel des § 91 ZPO die Kosten des Rechtsstreits ganz oder teilweise aufzuerlegen. Ausgangspunkt für diese Vorschrift sind jedoch nicht die §§ 556 a, 556 b BGB, sondern die Vorschriften des neuen § 721 ZPO über die Gewährung von Räumungsschutz. Nach § 721 ZPO kann das Gericht, das ein Räumungsurteil fällt oder gefällt hat, dem Räumungsschuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Um zu vermeiden, daß bloß wegen einer vom Mieter begehrten Räumungsfrist ein Räumungsrechtsstreit geführt wird, legt die als § 93 b Abs. 2 ZPO beschlossene Vorschrift dem Vermieter durch Androhung von Kostenfolgen nahe, einem vor Erhebung einer Räumungsklage von dem Mieter geäußerten Begehren nach einer angemessenen Räumungsfrist zu entsprechen.

Die als Absatz 3 beschlossene Vorschrift stellt eine Ergänzung zu § 93 ZPO dar. Für den Fall, daß der Vermieter auf künftige Räumung klagt und der Mieter den Anspruch sofort anerkennt, soll der Anwendung der Kostenvorschrift des § 93 ZPO, die — anders als die vom Ausschuß beschlossenen Absätze 1 und 2 des § 93 b — für ein Ermessen des Gerichts keinen Raum läßt, nicht entgegenstehen, daß dem Beklagten auf seinen Antrag eine Räumungsfrist gewährt wird.

Die Anregung des mitberatenden Ausschusses für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, nicht nur durch die Kostenvorschrift des § 93 b, sondern auch dadurch auf eine gütliche Einigung der Parteien hinzuwirken, daß für Mietsachen ein besonderes Güteverfahren eingeführt wird, hat der Ausschuß nicht aufgegriffen. Ein solches Güteverfahren würde eine unnötige Verzögerung des gerichtlichen Verfahrens mit sich bringen. Der Richter hat ohnehin im Rahmen seiner Aufklärungspflicht (§ 139 ZPO) darauf hinzuwirken, daß die Parteien

sich über alle erheblichen Tatsachen vollständig erklären und sachdienliche Anträge stellen; dabei hat er das Sach- und Streitverhältnis nach der tatsächlichen und rechtlichen Seite hin zu erörtern und geeignete Fragen zu stellen. Im übrigen ist der Richter auch gehalten, in jedem Stadium des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits hinzuwirken.

Zu § 257 ZPO

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage nicht übernommen. Er hält — anders als der mitberatende Ausschuß, der der Regierungsvorlage folgt — die im geltenden § 257 ZPO zugelassene Klage auf künftige Räumung für durchaus vereinbar mit dem sozialen Mietrecht. Gerade die langen Kündigungsfristen (§ 565 BGB in der Fassung des Abbaugesetzes) und das dem Mieter mit der sog. Sozialklausel (§§ 556 a, 556 b BGB) gegebene Recht, unter Umständen die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, kann eine frühzeitige Klärung der Verhältnisse angezeigt erscheinen lassen. Die Klärung sollte zwar in aller Regel außergerichtlich erfolgen; darauf wirkt schon der vom Ausschuß beschlossene § 93 b ZPO hin. Ist eine außergerichtliche Klärung aber nicht möglich, so muß eine Klärung durch Klage auf künftige Räumung möglich sein. Mit dem vom Ausschuß beschlossenen § 721 Abs. 1 a ZPO ist Vorsorge dafür getroffen, daß auch nach Erlaß eines Urteils auf künftige Räumung dem Gericht die Möglichkeit bleibt, dem Schuldner auf Antrag eine Räumungsfrist zu gewähren. Im übrigen ist auf die neue Kostenvorschrift in § 93 b Abs. 3 (Artikel II Nr. 01) zu verweisen.

Zu § 308 a ZPO

Der Ausschuß teilt die der Regierungsvorlage zugrunde liegende Auffassung, daß bei der Abweisung einer Räumungsklage, die wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 a oder 556 b BGB erfolgt, zugleich geklärt werden sollte, für welche Zeit und gegebenenfalls unter welchen sonstigen Änderungen des Vertrages das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Eine Klärung sollte nicht nur dadurch herbeigeführt werden können, daß auf eine Räumungsklage hin der Mieter Widerklage erhebt.

Der Ausschuß folgt jedoch — anders als der mitberatende Ausschuß — der Regierungsvorlage nicht dahin, die Möglichkeit zu eröffnen, ohne irgendeinen Antrag über das weitere Schicksal des Mietverhältnisses zu befinden. Es erscheint rechtspolitisch bedenklich, den Parteien insoweit die prozessuale Verfügungsgewalt zu entziehen. Es besteht auch kein Anlaß, den die Zivilprozeßordnung beherrschenden Grundsatz, daß Entscheidungen nur auf Antrag ergehen können, hier zu durchbrechen. Die Besorgnis des mitberatenden Ausschusses, ein wenig rechtskundiger Mieter werde Rechtsnachteile erleiden, wenn nicht eine Entscheidung von Amts wegen eröffnet wird, erscheint nicht begründet. Es ist vielmehr Sache des Richters, im Rahmen seiner umfassenden richterlichen Aufklärungspflicht (§ 139 ZPO)

dem Mieter naheulegen, einen geeigneten Antrag zu stellen. Im übrigen ist durch die in Artikel III Nr. 7 vorgesehene Änderung des § 12 des Gerichtskostengesetzes sichergestellt, daß im Fall einer Räumungsklage ein Antrag des Mieters nicht dazu führt, daß die Streitwerte, wie sonst üblich, zusammengerechnet werden.

Der Ausschuß hat daher Absatz 1 Satz 1 der Regierungsvorlage nur mit der Maßgabe übernommen, daß er die Worte „auch ohne Antrag“ durch die Worte „auf Antrag“ ersetzt hat. Wegen dieser Änderung ist der in der Regierungsvorlage vorgesehene Absatz 1 Satz 2 überflüssig und daher vom Ausschuß nicht übernommen worden.

Im Hinblick darauf, daß das Gericht nur auf Antrag entscheiden kann, erübrigt sich auch die vom Bundesrat gewünschte Klarstellung, daß nicht in allen Fällen über eine Änderung der Vertragsbedingungen zu befinden ist.

Zu § 709 ZPO

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage unverändert übernommen.

Zu § 721 ZPO

Der Ausschuß übernimmt im wesentlichen die in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung über die Gewährung von Räumungsfristen im Falle eines Räumungsurteils. Die vom Ausschuß beschlossene Fassung des § 721 enthält jedoch gegenüber der Regierungsvorlage folgende Änderungen:

Absatz 1 Satz 1 macht die Gewährung einer Räumungsfrist von einem Antrag des Mieters abhängig; die in der Regierungsvorlage enthaltenen Worte „oder von Amts wegen“ sind nicht übernommen worden. Der Ausschuß hält — anders als der mitberatende Ausschuß — aus den zu § 308 a ZPO dargelegten Gründen eine Durchbrechung des Grundsatzes der Zivilprozeßordnung, daß Entscheidungen nur auf Antrag ergehen können, nicht für gerechtfertigt.

Absatz 1 a eröffnet für den Fall, daß ein Urteil auf künftige Räumung ergeht, die Möglichkeit, die Entscheidung über die Gewährung einer Räumungsfrist in einem späteren Zeitpunkt zu treffen. In dem Zeitpunkt, in dem das Gericht auf künftige Räumung erkennt, wird die Frage, ob eine Räumungsfrist zu gewähren ist, oft noch nicht zu übersehen sein.

Nach Absatz 2 Satz 2 ist ein Antrag auf Verlängerung einer Räumungsfrist spätestens zwei Wochen vor Ablauf der bis dahin gewährten Räumungsfrist zu stellen. Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Frist von einer Woche ist nicht lang genug, um dem Gericht noch eine Entscheidung vor Ablauf der bis dahin gewährten Räumungsfrist zu ermöglichen.

In Absatz 2 a Satz 3 ist im Anschluß an die Bestimmung, daß die Entscheidung ohne mündliche Verhandlung ergehen kann, der Grundsatz des rechtlichen Gehörs herausgestellt worden.

Absatz 2 a Satz 4 läßt — einem Bedürfnis der Praxis entsprechend — eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung bis zur Entscheidung über einen Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist zu.

Die übrigen Abweichungen gegenüber der Regierungsvorlage folgen aus der Einfügung des Absatzes 1 a.

Zu § 794 a ZPO

Der Ausschuß übernimmt als Absatz 1 Satz 1 aus der Regierungsvorlage die Bestimmung, daß auch im Falle eines Räumungsvergleichs eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewährt werden kann. Gegenüber der Regierungsvorlage bestehen jedoch folgende Abweichungen:

In Absatz 1 Satz 2 ist in Anlehnung an § 721 Abs. 2 Satz 2 ZPO bestimmt, daß ein Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist spätestens zwei Wochen vor dem Tage, an dem nach dem Vergleich zu räumen ist, zu stellen ist.

Im Anschluß an Satz 3, wonach die Entscheidung über die Gewährung einer Räumungsfrist ohne mündliche Verhandlung ergehen kann, wird in Satz 4 der Grundsatz des rechtlichen Gehörs herausgestellt.

Satz 5 läßt — ebenso wie § 721 a Abs. 2 a Satz 4 ZPO — die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung bis zur endgültigen Entscheidung über einen Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist zu.

Die vorgenannten Vorschriften des Absatzes 1 Sätze 2 bis 5 sollen gemäß Absatz 2 Satz 2 bei einem späteren Antrag auf Verlängerung oder Verkürzung der Räumungsfrist entsprechend gelten.

Zu § 795 und § 940 a ZPO

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage unverändert übernommen.

Zu Artikel III

Zu Nr. 1

Das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften hat dem § 54 Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes einen Satz 2 eingefügt. Danach ist in den Gebieten, in denen nach § 54 Abs. 2 Satz 1 das Mieterschutzgesetz grundsätzlich nicht mehr anzuwenden ist (sog. weiße Kreise), ein Teil der Vorschriften des Mieterschutzgesetzes bis auf weiteres anwendbar geblieben. Diese Übergangsregelung kann entfallen, da nunmehr mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs um die Vorschriften ergänzt wird, die dazu bestimmt sind, an die Stelle der vorgenannten Vorschriften des Mieterschutzgesetzes zu treten.

Zu Nr. 2

In Absatz 1 Satz 2 des § 3 dd des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, eingefügt durch das Gesetz zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 524), ist die für die Zeit vom 1. Juli 1964 an vorgesehene weitere Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung von dem Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften abhängig gemacht worden. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes kann dieser Gesetzesvorbehalt entfallen.

Die Änderung des § 38 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes hat der Rechtsausschuß unverändert aus der Regierungsvorlage übernommen.

Zu Nr. 3

Im Lande Berlin gilt eine besondere Fassung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes. Die vom Ausschuß beschlossenen Änderungen der Berliner Fassung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes entsprechen den Änderungen, die unter Nr. 2 für die im übrigen Bundesgebiet (ohne Saarland) geltende Fassung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes getroffen sind.

Zu Nr. 4

Das Gesetz über die Wohnraumbewirtschaftung im Saarland enthält in seinem § 3 dd Abs. 1 Satz 2 den gleichen Gesetzesvorbehalt wie § 3 dd Abs. 1 Satz 2 des im übrigen Bundesgebiet geltenden Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes. Der Gesetzesvorbehalt kann aus den zu Nr. 2 genannten Gründen entfallen.

Zu Nr. 5

Im Saarland sind die §§ 30, 31 des im übrigen Bundesgebiet geltenden Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (Vollstreckungsschutz) durch das saarländische Rechtsangleichungsgesetz vom 22. Dezember 1956 für entsprechend anwendbar erklärt worden. Einer Anregung des Bundesrates folgend wird durch Nr. 5 klargestellt, daß im Saarland — ebenso wie im übrigen Bundesgebiet einschließlich Berlin infolge der unter Nr. 2 Buchstabe b und unter Nr. 3 Buchstabe b vorgesehenen Bestimmungen — die Vorschriften über den Vollstreckungsschutz mit dem Zeitpunkt unanwendbar werden, in dem der als §§ 721, 794 a ZPO vorgesehene Räumungsschutz in Kraft tritt.

Zu Nr. 6

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage unverändert übernommen.

Zu Nr. 7

Der in § 12 des Gerichtskostengesetzes angefügte Absatz 3 soll bewirken, daß im Falle einer Räu-

mungsklage der Mieter sich nicht aus Kostengründen behindert sieht, einen Antrag nach § 308 a ZPO zu stellen.

Der neue Absatz 4 soll sicherstellen, daß bei Ansprüchen nach §§ 556 a, 556 b BGB für die Rechtsmittelinstanz ein höherer Streitwert als für die erste Instanz nicht deswegen angenommen wird, weil nach Maßgabe des § 556 a Abs. 2 BGB eine Erhöhung des Mietzinses eingetreten ist.

Zu Nr. 8

Die hier vorgesehene Neufassung erfolgt, um die Frage, nach welchen Grundsätzen ein verlorener Zuschuß zurückzuerstatten ist, in gleicher Weise zu regeln wie die Verpflichtung des Vermieters, einen für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichteten Mietzins zurückzuerstatten (Artikel I Nr. 16: § 557 a BGB).

Zu Artikel IV

Zu § 1

Absatz 1 entspricht — mit einer redaktionellen Änderung — dem Artikel IV § 1 der Regierungsvorlage.

Absatz 2 enthält eine Übergangsvorschrift für die Gebiete, in denen das Mieterschutzgesetz bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr anzuwenden ist.

Zu § 2

Als Absatz 1 hat der Rechtsausschuß die in der Regierungsvorlage als § 2 vorgesehene Vorschrift unverändert übernommen.

Absatz 2 enthält eine Übergangsvorschrift für die Gebiete, in denen das Mieterschutzgesetz bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr anzuwenden ist.

Zu § 3

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage ohne Änderung übernommen.

Zu § 3 a

Ausgangspunkt für Absatz 1 sind Auflagen, die nach § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 53 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für den Bau von Werkswohnungen gemacht werden. Danach ist — mit Rücksicht auf den Einsatz öffentlicher Mittel — der Vermieter solcher Wohnungen gehalten, mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses unabhängig werden. An diese zeitliche Begrenzung der Zweckbindung knüpft Absatz 1 mit der Bestimmung an, daß die neuen Vorschriften über Werkswohnungen (§§ 565 b, 565 c BGB) nur anzuwenden sind, wenn das Mietverhältnis weniger als fünf Jahre besteht.

Die zeitliche Begrenzung der Zweckbindung erscheint jedoch nicht auf die Dauer gerechtfertigt. Absatz 2 bestimmt daher, daß vom 1. Januar 1985 an die vorgenannten Vorschriften der Wohnungsbaugesetze außer Kraft treten und Auflagen, die auf Grund dieser Vorschriften gemacht worden sind, unwirksam werden.

Zu §§ 4, 5

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage unverändert übernommen. Eine weitere Konkretisierung der in § 4 enthaltenen Ermächtigung hält der Ausschuß nicht für erforderlich.

Zu § 6

Die Vorschrift über das Inkrafttreten entspricht im Grundsatz dem in der Regierungsvorlage vorgesehenen § 6. Ergänzend zur Regierungsvorlage ist — als Absatz 2 Buchstabe a — jedoch eine Regelung für die Gebiete erforderlich, in denen bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes das Mieterschutzgesetz nicht mehr anzuwenden ist.

Bonn, den 23. April 1964

Dr. Hauser
Berichterstatter