

Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum — Drucksache 7/2011 —

Bericht der Abgeordneten Gnädinger und Dr. Hauser (Sasbach)

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 103. Sitzung am 22. Mai 1974 den Gesetzentwurf dem Rechtsausschuß federführend und dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie dem Haushaltsausschuß mitberatend überwiesen. Der Rechtsausschuß hat am 18. Juni 1974 gemeinsam mit dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine öffentliche Anhörung von Vertretern des Deutschen Mieterbundes, des Zentralverbandes der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, des Deutschen Richterbundes und des Deutschen Anwaltvereins durchgeführt. In seinen Sitzungen am 25. September und 9. Oktober 1974 hat der Rechtsausschuß den Gesetzentwurf beraten und dabei die Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau einbezogen. Der mitberatende Haushaltsausschuß erhebt gegen den Gesetzentwurf in der vom Rechtsausschuß empfohlenen Fassung keine Einwendungen.

II.

Der Rechtsausschuß billigt einmütig das Ziel des vorliegenden Gesetzentwurfs, den Kündigungsschutz

für Mietverhältnisse über Wohnraum über den 31. Dezember 1974 hinaus aufrechtzuerhalten. Er ist der Auffassung, daß bei der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt der vertragstreue Mieter vor willkürlichen Kündigungen geschützt werden muß. Einmütig bejaht der Rechtsausschuß den Gesetzentwurf auch insofern, als es nach wie vor ausgeschlossen sein soll, durch eine Kündigung eine Mieterhöhung durchzusetzen. Ein drohender Verlust der Wohnung mit all den damit zusammenhängenden Sorgen und Unbequemlichkeiten ist kein angemessenes Mittel zur Lösung von Mietpreisproblemen. Hier muß zwischen Mieter und Vermieter ein Ausgleich ohne dieses Druckmittel gefunden werden können. Der vorliegende Gesetzentwurf enthält nach Auffassung des Rechtsausschusses in den Grundzügen ein vernünftiges Verfahren und ausreichende Anhaltspunkte für die Ermittlung und Durchsetzung eines angemessenen Mietzinses. Dies gilt sowohl für die Vorschriften über die Vergleichsmiete, die nunmehr ausdrücklich klarstellen, daß übertriebene Anforderungen an den Nachweis der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nicht gestellt werden dürfen, als auch für die Vorschriften über die Mieterhöhung bei Modernisierungen und bei Erhöhung der Kapitalkosten.

Nicht einig ist der Rechtsausschuß in der Frage der Übernahme der Kündigungsschutzvorschriften

in das Bürgerliche Gesetzbuch und der Geltungsdauer des Gesetzes. Die Ausschlußmehrheit betrachtet die Regelungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes im Grundsatz als Dauerrecht, um eine dauerhafte Befriedung auf dem Wohnungsmarkt sicherzustellen. Eine Befristung der Regelungen würde Ungewißheit und Unsicherheit über die künftige Gestaltung des Wohnungsmietrechts unter den Marktpartnern und den unmittelbar und mittelbar am Mietwohnungsbau interessierten Kreisen hervorrufen. Die Minderheit des Ausschusses wünscht eine Befristung des Gesetzes bis zum Ablauf des Jahres 1978, damit die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes, der in vielen Teilbereichen ausgeglichen ist, abgewartet werden kann. Aus demselben Grund spricht sich die Ausschlußminderheit gegen die Übernahme der Kündigungsvorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch aus, da dies eine Revision dieser Vorschriften erschwert.

III.

Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit einzelne Vorschriften im Laufe der Ausschlußberatungen neu eingeführt worden sind oder Änderungen erfahren haben, werden diese im folgenden erläutert. Im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs — Drucksache 7/2011 — verwiesen.

1. Zur Überschrift des Gesetzes

Es ist zweckmäßig, die Kurzfassung der Bezeichnung des Gesetzes „Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz“ und die entsprechende Abkürzung „2. WKSchG“, die in der Diskussion üblich geworden sind, als amtliche Kurzfassung in der Überschrift in Klammer anzufügen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b BGB)

Zu Absatz 1 teilt der Ausschuß die in der Begründung der Regierungsvorlage vertretene Auffassung, daß diese Vorschrift nicht für fristlose Kündigungen gilt, wohl aber anzuwenden ist auf Kündigungen nach § 565 a Abs. 1 und § 565 c BGB sowie auf (vorzeitige) Kündigungen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist. Solche Kündigungen haben Bedeutung für befristete Mietverträge und für Mietverträge, die nach gesetzlicher Vorschrift — § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB — oder aufgrund Vereinbarung nur mit einer längeren Kündigungsfrist als der Dreimonatsfrist gekündigt werden können. Auch bei solchen Kündigungen muß ein berechtigtes Interesse des Vermieters vorliegen. Eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetz hält der Ausschuß mehrheitlich nicht für erforderlich. Die Minderheit befürwortet eine Klarstellung im Hinblick auf die Abgrenzung der ordentlichen gegenüber der fristlosen Kündigung.

Der Rechtsausschuß ist sich darüber einig, daß die in Absatz 2 aufgeführten Fälle eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Miet-

verhältnisses nur beispielhafte Bedeutung haben. Er geht davon aus, daß bei Wohnraum, der mit Rücksicht auf Dienst-, Arbeits- oder Ausbildungsverhältnisse überlassen worden ist, ein berechtigtes Interesse zur Kündigung dann anzunehmen ist, wenn diese besonderen Rechtsverhältnisse beendet sind und der Wohnraum für andere Bewerber benötigt wird. Ebenso umfaßt nach Auffassung des Rechtsausschusses Absatz 2 das berechtigte Interesse einer Genossenschaft an der Kündigung, wenn der Inhaber einer Genossenschaftswohnung aus der Genossenschaft ausscheidet und die Wohnung für ein Genossenschaftsmitglied benötigt wird. Der Rechtsausschuß sieht auch die in der Stellungnahme des Bundesrates Nummer 2 aufgeführten Fälle als erfaßt an. Mit dem Bundesrat hält die Ausschlußmehrheit eine ausdrückliche Ergänzung des Absatzes 2 daher nicht für erforderlich und im Hinblick auf nicht zu übersehende Rückschlüsse für nicht zweckmäßig.

Der Ausschuß hat auch die Frage erörtert, ob in Absatz 2 Nr. 1 das Wort „schuldhaft“ zu streichen ist, um eine klare Abgrenzung gegenüber der fristlosen Kündigung in § 554 a BGB zu erreichen. Der Ausschuß hält mit Mehrheit eine solche Streichung nicht für erforderlich, da bei der fristlosen Kündigung die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses weitere Voraussetzung ist.

Die Ausschlußminderheit hält die Fassung von Absatz 2 Nr. 2 insofern für verbesserungsbedürftig, als aus dem Wort „benötigt“ geschlossen werden könnte, daß hier ein besonders strenger Maßstab an den Eigenbedarf anzulegen sei. Die Ausschlußmehrheit teilt diese Bedenken nicht. Der Rechtsausschuß ist der einhelligen Auffassung, daß ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht erst dann gegeben ist, wenn für den Vermieter eine Obdachlosigkeit droht oder er auf dem Wohnungsmarkt für sich keine geeignete Wohnung beschaffen kann.

Aufgrund einer Prüfungsempfehlung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, der eine Ausnahmeregelung für Einliegerwohnungen wegen der besonderen Situation grundsätzlich für berechtigt ansieht, beschloß der Ausschuß, einen neuen Absatz 3 a einzufügen: Danach soll für solche Mietverhältnisse eine Kündigung auch ohne Angabe eines berechtigten Interesses zulässig sein; die Kündigungsfrist verlängert sich dann um drei Monate. Hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse, so hat er die Wahl, ob er nach den Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 mit den Kündigungsfristen nach § 565 Abs. 2 oder ohne Angabe eines Kündigungsgrundes nach Absatz 3 a mit der dann um drei Monate verlängerten Kündigungsfrist kündigen will. Durch Satz 4 soll für die Beteiligten klargestellt werden, wann das Mietverhältnis endet. Diese Regelung muß auf die Fälle ausgedehnt werden, in denen Mieter innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung wohnen, aber Kündigungsschutz genießen: Das sind Mietverhältnisse über Leerzimmer, die nicht nur auf vorübergehende Zeit überlassen sind, sowie Mietverhältnisse über möblierte Wohnräume, die einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen sind.

In Absatz 4 hat der Ausschuß die Verweisung auf die §§ 556 a bis 556 c (sog. Sozialklausel) weggelassen, da eine Verweisung bei einer Übernahme der Vorschrift in das Bürgerliche Gesetzbuch überflüssig ist und da die Bezugnahme auf § 556 b BGB zu nicht beabsichtigten Rückschlüssen über die Anwendung des Kündigungsschutzes auf befristete Mietverhältnisse geführt hat.

Bezüglich der Ausnahmen vom Kündigungsschutz hat sich der Ausschuß im Grundsatz der in Absatz 6 der Regierungsvorlage vorgesehenen Regelung angeschlossen. Insbesondere stimmte der Ausschuß der vorgeschlagenen Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Kündigungsschutzes auf alle Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum außerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung aus den in der Begründung der Regierungsvorlage angegebenen Gründen zu. Zum besseren Verständnis wird jedoch anstelle der Verweisung auf § 565 Abs. 3 BGB der Inhalt dieser Vorschrift in der Neufassung durch das vorliegende Gesetz wiedergegeben.

Der Empfehlung des Bundesrates in seiner Stellungnahme unter Nummer 4, die Wohnheime von der Geltung des Kündigungsschutzes auszunehmen, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Die Bewohner von Wohnheimen sollen grundsätzlich vor unberechtigten und motivlosen Kündigungen geschützt werden. Da die Aufzählung der berechtigten Interessen in Absatz 2 nur beispielhaft ist, wird den besonderen Verhältnissen in Wohnheimen angemessen Rechnung getragen werden können. So liegt nach Auffassung des Ausschusses ein berechtigtes Interesse zur Kündigung in Wohnheimen beispielsweise vor, wenn die Voraussetzungen für die Überlassung des Heimplatzes nicht mehr gegeben sind, diese Voraussetzungen dem Heimbewohner bekannt waren und der Heimplatz für einen anderen Berechtigten benötigt wird. Die Voraussetzungen für die Überlassung eines Heimplatzes werden beispielsweise nach Beendigung der Ausbildung, des Dienst-, Arbeits- oder Betreuungsverhältnisses, aber auch dann nicht mehr gegeben sein, wenn wegen der Knappheit an Heimplätzen durch Satzung oder in anderer Weise eine Höchstüberlassungsdauer festgelegt ist (Rotationssystem).

Ein Antrag, zur Klarstellung in Absatz 2 ein berechtigtes Interesse dann anzuerkennen, wenn der Inhaber eines nicht nur zu vorübergehendem Gebrauch überlassenen Heimplatzes die Erreichung des satzungs- oder sonst bestimmungsgemäßen Zieles des Heimes verhindert oder nicht unerheblich erschwert, fand im Ausschuß keine Mehrheit. Heime, bei denen die Fürsorge oder Betreuung der Heimsassen überwiegt (z. B. Altenpflegeheime, Heime zur Resozialisierung), fallen nach Ansicht des Ausschusses nicht unter die Regelung dieses Gesetzes, weil in diesen Fällen die Wohnraumüberlassung dem Vertrag nicht das entscheidende Gepräge gibt.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 565 Abs. 3 BGB)

Die Ausschlußmehrheit stimmt der Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Vorschriften des sozialen Mietrechts auf alle Mietverhältnisse über mö-

blierten Wohnraum außerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung zu, weil ein Überschneiden der Lebensbereiche in einer gemeinsamen Wohnung „hinter der Glastüre“ nicht gegeben ist. Entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates unter Nummer 3 und der Empfehlung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird das Wort „teilweise“ durch „überwiegend“ ersetzt. Die vom geltenden Recht insoweit abweichende Formulierung in der Regierungsvorlage beruht nach Mitteilung der Bundesregierung auf einem Redaktionsversehen.

4. Zu Artikel 2 (Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit)

Zu Absatz 1 hat der Ausschuß beschlossen, das Datum „31. Oktober 1970“ durch „28. November 1971“, den Tag des Inkrafttretens des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, zu ersetzen, um verfassungsrechtlichen Bedenken wegen der Rückwirkung zu begegnen.

In Absatz 3 wird wie in § 564 b Abs. 6 BGB statt der Bezugnahme auf § 565 Abs. 3 BGB der Inhalt dieser Regelung wiedergegeben.

5. Zu Artikel 3 (Überschrift)

Die Überschrift des Gesetzes hat der Ausschuß in „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ geändert.

6. Zu Artikel 3 § 1

Die CDU/CSU-Fraktion hatte beantragt, in Satz 3 den Satzteil „insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins“ zu streichen. Dadurch sollte klargestellt werden, daß bei Mietverhältnissen, die sich nach Ablauf der zunächst vereinbarten Mietzeit automatisch auf bestimmte Zeit verlängern, wenn sie nicht gekündigt werden, die Bindung an den fest vereinbarten Mietzins nur für die ursprünglich vereinbarte Mietzeit gilt. Die Ausschlußmehrheit lehnte diesen Antrag ab, da sich diese Rechtsfolge bereits aus dem Wort „solange“ mit hinreichender Klarheit ergibt. Die Änderung in Satz 2 (§ 5 b) ergibt sich aus der Einführung der §§ 5 a und 5 b.

7. Zu Artikel 3 § 2

Durch diese Vorschrift wird im Grundsatz die geltende Regelung über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Artikel 1 § 3 Abs. 1 bis 5 WKSchG) übernommen. Der Ausschuß hält die ortsübliche Vergleichsmiete trotz der bei der öffentlichen Anhörung von den Vertretern der Verbände überwiegend geübten Kritik für den unter den gegebenen Verhältnissen geeignetsten Maßstab für die Mieterermittlung. Das Bundesverfassungsgericht hat in der Zwischenzeit durch seinen Beschluß vom 23. April 1974 — 1 BvR 6/74 und 1 BvR 2270/73 — die Verfassungsmäßigkeit der materiellen Regelung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestätigt. Die Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Mieter-

höhungen beruhten auf den in der Gerichtspraxis oft geforderten übertriebenen formalen Voraussetzungen für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen. Diese Erschwerungen entsprechen nach dem erwähnten Beschluß des Bundesverfassungsgerichts nicht einer verfassungskonformen Auslegung des geltenden Rechts. Nach Auffassung der Ausschlußmehrheit erfolgt durch die Fassung des Absatzes 2 der Regierungsvorlage für die Zukunft im Gesetz eine ausdrückliche Klarstellung, welche förmlichen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung zu stellen sind. Die Regierungsvorlage hält sich somit in Übereinstimmung mit dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts.

Keine Mehrheit fand ein Antrag, wonach das Nachschieben von Gründen bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung zulässig sein sollte. Die Ausschlußmehrheit vertrat die Ansicht, daß sich bereits aus dem erwähnten Beschluß des Bundesverfassungsgerichts ergibt, daß ein Nachschieben von Gründen zulässig ist. Dies folgt ferner daraus, daß nach der vorliegenden Neufassung des Satzes 1 das Erhöhungsverlangen zu begründen ist nicht aber die das Erhöhungsverlangen rechtfertigenden Gründe anzugeben sind (vgl. Artikel 1 § 3 Abs. 3 Satz 1 WKSchG).

Die Fassung des Satzes 3 in Absatz 2 hat der Ausschuß dahin geändert, daß im Falle einer Berufung auf Vergleichsobjekte in der Regel die Benennung von drei Wohnungen anderer Vermieter genügt (vgl. dazu die Stellungnahme des Bundesrates unter Nr. 6., der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung nicht entgegengetreten ist).

Die Änderungsvorschläge des Bundesrates unter Nr. 7. seiner Stellungnahme zu Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 hat der Ausschuß aus den in der Begründung der Stellungnahme des Bundesrates dargelegten Gründen übernommen. Zur Vermeidung von Zweifeln wird das Wort „Monat“ durch „Kalendermonat“ ersetzt.

8. Zu Artikel 3 § 3

Der Ausschuß hat die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beschlossene Neufassung des Absatzes 1 übernommen. Die Fassung unterscheidet sich inhaltlich von der Regierungsvorlage dadurch, daß sie keine sogenannte Kappungsgrenze von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete enthält. Der Ausschuß tritt insoweit der Stellungnahme des Bundesrates unter Nr. 9. bei, der die Bundesregierung in der Gegenäußerung zugestimmt hat, daß bei einer solchen Regelung die Durchsetzung von Mieterhöhungen erschwert und dadurch der Anreiz zur dringend notwendigen Modernisierung oft entfallen würde. Die übrigen Änderungen des Absatzes 1 sollen die Anrechnung von Leistungen der öffentlichen Hand, des Mieters oder eines Dritten für die baulichen Änderungen in angemessener Weise sicherstellen. Sie zielen ferner darauf ab klarzustellen, wie der Erhöhungsbetrag zu ermitteln ist, der auf die einzelnen Wohnungen entfällt. Durch die geänderte Fassung des Satzes 2 wird ferner klar-

gestellt, daß der Erhöhungsbetrag auf die Jahresmiete vor Durchführung der baulichen Maßnahmen hinzuzurechnen ist. Der Vermieter hat nach Durchführung von baulichen Maßnahmen die Wahl, ob er die Miete nach § 2 bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Modernisierung oder nach § 3 erhöhen will. Es ist aber nach Auffassung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nicht zulässig, nach den baulichen Änderungen zunächst eine Mieterhöhung nach § 2 vorzunehmen und danach nach § 3 14 % der Kosten auf die erhöhte Miete aufzuschlagen. Dieser Auffassung ist der Rechtsausschuß nicht entgegengetreten. Voraussetzung für eine Mieterhöhung nach § 3 ist im übrigen nicht, daß der Mieter den baulichen Maßnahmen ausdrücklich zugestimmt hat. Die Pflicht zur Duldung solcher Maßnahmen ergibt sich aus § 541 a BGB. Hat der Mieter bauliche Maßnahmen geduldet, kann er sich gegenüber einem Mieterhöhungsverlangen nicht darauf berufen, daß er zur Duldung der Maßnahmen an sich nicht verpflichtet gewesen wäre. Dies ergibt sich aus dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, wonach sich niemand in Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten setzen darf.

Zu Absatz 4 hat der Ausschuß die in der Stellungnahme des Bundesrates unter Nr. 11 a und b vorgeschlagenen Änderungen aus den dort angegebenen Gründen übernommen.

9. Zu Artikel 3 § 4

Zu Absatz 1 hat der Ausschuß den Änderungsvorschlag des Bundesrates in dessen Stellungnahme unter Nr. 12. aus den dort in der Begründung angegebenen Gründen übernommen. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung hierzu keine Einwände erhoben.

Im übrigen hat der Ausschuß der Regierungsvorlage mit der Maßgabe zugestimmt, daß in Absatz 2 zur Angleichung des Sprachgebrauchs das Wort „einseitige“ weggelassen wird.

10. Zu Artikel 3 § 5

Abweichend von der Regierungsvorlage hat der Ausschuß die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfohlene Neufassung dieser Vorschrift übernommen. Sie geht davon aus, daß es den Vermietern ermöglicht werden muß, die zum Teil erheblichen und in dieser Höhe kaum vorhersehbaren Kostensteigerungen, die infolge der Hochzinspolitik durch Erhöhungen des Zinssatzes eingetreten sind, auf die Mieter in angemessenem Umfang umzulegen. Dies erscheint auch deshalb als Gebot der Gerechtigkeit, weil diese Möglichkeit sogar bei preisgebundenen Wohnungen besteht, obwohl diese Wohnungen vornehmlich für Mieter mit geringem Einkommen vorgesehen sind. Eine Berücksichtigung der Eigenkapitalverzinsung hält der Ausschuß im Einvernehmen mit dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Gegensatz zur Regierungsvorlage nicht für gerechtfertigt und praktisch nicht in befriedigender Weise durchführbar. Die Ab-

wälzung von Kostensteigerungen soll daher auf das baubedingte und dinglich gesicherte Fremdkapital begrenzt bleiben.

Abweichend von der Regierungsvorlage sollen grundsätzlich schon Erhöhungen gegenüber dem am 1. Januar 1973 (in der Regierungsvorlage: 30. Juni 1973) maßgebenden Zinssatz berücksichtigt werden, weil gerade in diesem Zeitraum eine erhebliche Steigerung der Zinsbelastung zu verzeichnen ist.

Nach Absatz 4 kann der Vermieter eine Erhöhung nicht verlangen, wenn er dem Mieter auf Anfrage nicht die Höhe der dinglich gesicherten Darlehen, für die sich der Zinssatz erhöhen kann, offengelegt hat. Dadurch soll der Mieter die Möglichkeit erhalten, sich vor unvorhersehbaren Erhöhungen zu sichern.

11. Zu Artikel 3 § 5 a (Sonderregelung für das Saarland)

Der Bundesrat hat in der Stellungnahme unter Nr. 15 für den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens um Vorlage einer Regelung gebeten, durch die sichergestellt wird, daß der öffentlich geförderte Wohnraum im Saarland, für den abweichend vom übrigen Bundesgebiet die Kostenmiete nicht durch gesetzliche Vorschriften, sondern durch privatrechtliche Vereinbarungen festgelegt ist, wie der im übrigen Bundesgebiet preisgebundene Wohnraum behandelt wird. Der Ausschuß hat die von der Bundesregierung vorgeschlagene Regelung entsprechend der Empfehlung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, die dieses Anliegen berücksichtigt, übernommen.

12. Zu Artikel 3 § 5 b (Sonderregelungen für Bergmannswohnungen der Ruhrkohle AG)

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme unter Nr. 18 a und b wegen der besonderen Verhältnisse, die bei den von der Ruhrkohle AG bewirtschafteten Bergmannswohnungen gegeben sind, die Einfügung von Vorschriften vorgeschlagen, durch die den besonderen Verhältnissen Rechnung getragen werden soll. Die Bundesregierung, die sich in der Gegenäußerung die Vorlage einer abgeänderten Fassung für den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vorbehalten hatte, hat zur Regelung dieser Frage die Einfügung eines § 5 b vorgeschlagen. Diesen Vorschlag hat der Ausschuß entsprechend der Empfehlung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau übernommen.

Durch diese Sonderregelung soll für die etwa 80 000 Bergmannswohnungen, die von der Ruhrkohle AG bewirtschaftet werden, entsprechend der bisher für diese Wohnungen geltenden Sonderregelungen nur die Weitergabe von Erhöhungen der Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zugelassen und dadurch das Mietenniveau zur Sicherung des sozialen Ausgleichs für die Bewohner dieser Wohnungen — auch nach dem oft frühen Ausscheiden aus dem Arbeitsprozeß — in tragbarer Höhe gehalten werden.

13. Zu Artikel 3 §§ 6 und 7

Die redaktionelle Änderung dieser Vorschriften ist wegen der Einfügung der §§ 5 a und 5 b geboten.

14. Zu Artikel 3 § 8

Zu Absatz 1: Einem Antrag, den Vorschlag aus der Stellungnahme des Bundesrates unter Nummer 14 zu übernehmen, stimmte die Ausschlußmehrheit aus währungspolitischen Gründen entsprechend der Gegenäußerung der Bundesregierung nicht zu. Im übrigen stimmte der Ausschuß der Regierungsvorlage mit der Maßgabe zu, daß in Absatz 2 die Nummer 3 die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme unter Nr. 17 vorgeschlagene Fassung erhält.

Im Zusammenhang mit der vom Bundesrat in seiner Stellungnahme unter Nr. 9 bei den Kündigungschutzregelungen angesprochenen Frage hat sich der Ausschuß auch damit befaßt, ob Ausnahmen von den Regelungen des Artikels 3 für gewisse Wohnheime geboten seien. Eine Ausnahme erschien jedoch nicht erforderlich, zumal in den Fällen, in denen die Heime neben der Raumüberlassung Dienstleistungen zur Betreuung, Fürsorge oder Pflege der Heimeinsassen erbringen und — wie häufig — ein Pauschalentgelt vereinbaren, dieses Entgelt nicht als Miete im Sinne der Regelungen dieses Artikels anzusehen ist, selbst wenn in dem Pauschalentgelt ein nicht gesondert ausgewiesener Mietanteil enthalten ist.

15. Zu Artikel 3 a (Änderung des Gerichtskosten-gesetzes)

Der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hatte den Vorschlag des Bundesrates in der Stellungnahme unter Nr. 19 auf Anfügung eines Absatzes 5 in § 12 des Gerichtskosten-gesetzes mit der Maßgabe empfohlen, daß die Regelung entsprechend dem Vorschlag der Bundesregierung auf alle Mietverhältnisse über Wohnraum ausgedehnt wird. Diese Empfehlung fand im Ausschuß keine Mehrheit; sie vertrat die Auffassung, daß es einer solchen Klarstellung nicht bedürfe.

16. Zu Artikel 4 (Anwendung auf bestehende Miet-verhältnisse)

Der Ausschuß schließt sich der Empfehlung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau an, in einer als Absatz 2 anzufügenden Übergangsregelung klarzustellen, daß Mieterhöhungen nach Durchführung baulicher Maßnahmen aufgrund des Artikels 3 § 3 auch für solche baulichen Maßnahmen zulässig sein sollen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen, aber nach seinem Inkrafttreten beendet worden sind.

Im übrigen hat der Ausschuß die Regierungsvorlage unverändert als Absatz 1 übernommen.

17. Zu Artikel 5 a (Sondervorschriften für München und Hamburg)

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seine Beratungen folgende ihm fe-

derführend zugewiesenen Entwürfe eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg einbezogen, die eine Verlängerung der Mietpreisbindung in diesen Stadt- und Landkreisen zum Ziel haben:

- a) Gesetzentwurf der Abgeordneten Geisenhofer und Genossen — Drucksache 7/1576 —,
- b) Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Schöfberger und Genossen — Drucksache 7/1671 —,
- c) Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 7/2069 —.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat diese Gesetzentwürfe für erledigt erklärt und statt dessen dem federführenden Rechtsausschuß die Einfügung eines Artikels 5 a in das vorliegende Gesetz empfohlen. Dieser Empfehlung ist die Ausschlußmehrheit gefolgt. Sie tritt der Auffassung der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 7/2069 — bei, daß eine Sonderregelung für Hamburg und München nicht mehr gerechtfertigt ist, da sich die Verhältnisse in diesen Räumen von denen in anderen Ballungsräumen nicht mehr grundlegend unterscheiden. Im Interesse der Rechtseinheit soll daher ab 1. Januar 1975 grundsätzlich das im übrigen Bundesgebiet geltende Recht eingeführt werden, durch das ungerechtfertigte Mieterhöhungen verhindert werden. Um eine allmähliche Überleitung in das im Bundesgebiet geltende Recht sicherzustellen, ist in Artikel 5 a vorgesehen, daß der Vermieter für die Dauer von zwei Jahren eine Mieterhöhung nach Artikel 3 § 2 bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur vornehmen darf, wenn dadurch die bisher preisrechtlich zulässige Grundmiete um nicht mehr als 10 % überschritten wird. Mieterhöhungen bei baulichen Änderungen, bei Betriebs- und Kapitalkostenenerhöhungen sind ohne Begrenzung nach Artikel 3 §§ 3 bis 5 zulässig. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Eine Begrenzung ergibt sich insoweit mittelbar aus § 2 b des Wirtschaftsstrafgesetzes in Verbindung mit den dazu ergangenen ländereinheitlichen Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen.

Keine Mehrheit fanden im Ausschuß die Anträge, die Überleitungsregelung bis zum 31. Dezember 1977 zu verlängern und den Vomhundertsatz für die Begrenzung der Mieterhöhung auf 15 zu erhöhen.

18. Zu Artikel 7 (Inkrafttreten)

Der Antrag der CDU/CSU-Fraktion, die Geltungsdauer des Gesetzes bis zum 31. Dezember 1978 zu

begrenzen, fand nicht die Mehrheit des Ausschusses. Die Gründe hierfür sind unter II. dargelegt. Im übrigen hat der Ausschuß der Regierungsvorlage zugestimmt.

IV.

Der Rechtsausschuß stimmt einmütig der Feststellung des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu, daß das geltende Recht über die soziale Sicherung des Wohnens durch seine Zersplitterung in zahlreiche Rechtsvorschriften für die Betroffenen nicht verständlich und überschaubar ist, und daß dies in der Praxis zu Rechtsunsicherheit und Rechtsunklarheit führt. Es wird daher im Entschließungsantrag unter 1. empfohlen, die Bundesregierung um eine Rechtsbereinigung zu ersuchen.

In dem von der Bundesregierung erwarteten Erfahrungsbericht (Nr. 2 des Entschließungsantrags) sollen die Auswirkungen auf die Wohnheime deshalb erwähnt werden, weil viele Heime erst durch dieses Gesetz unter die Vorschriften über den Kündigungsschutz und zur Regelung der Miethöhe fallen könnten.

Bei den Beratungen im mitberatenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hatte die CDU/CSU-Fraktion einen Antrag zur Ergänzung von Artikel 3 § 2 Abs. 2 eingebracht, nach dem die Gemeinden Mietspiegel aufstellen, fortschreiben und öffentlich bekannt machen sollen; die Mietspiegel sollen einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum wiedergeben; bei der Aufstellung und Fortschreibung der Mietspiegel sollen beide Marktpartner beteiligt werden. Diesem Antrag wurde von der Mehrheit in diesem Ausschuß nicht zugestimmt, da den Gemeinden dadurch Aufgaben übertragen würden, die einen nicht unerheblichen Kostenaufwand zur Folge hätten und da eine Regelung der Kostenlast im Rahmen des vorliegenden Gesetzes nicht möglich sei. Der im Antrag der CDU/CSU-Fraktion geforderte repräsentative Querschnitt sei auch in der Fassung der Regierungsvorlage dadurch sichergestellt, daß die Mietspiegel eine Übersicht über die üblichen (nicht über die willkürlich herausgesuchten) Entgelte enthalten müssen. Ebenso wäre ein nicht fortgeschriebener, also veralteter Mietspiegel keine Übersicht der üblichen Entgelte. Aus der Fassung der Regierungsvorlage ergäbe sich ferner, daß bei der Erstellung der Mietspiegel eine Beteiligung beider Marktpartner erforderlich ist. Der Rechtsausschuß hat zu diesem Fragenkomplex den vom mitberatenden Ausschuß empfohlenen Entschließungsantrag unter 3. angenommen.

Bonn, den 11. Oktober 1974

Gnädiger Dr. Hauser (Sasbach)

Berichterstatter