

Änderungsantrag

der Fraktion der CDU/CSU

**zur zweiten Beratung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs
eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981)
— Drucksachen 9/791, 9/1679, 9/1680 —**

Der Bundestag wolle beschließen:

I.

1. In Artikel 1 wird die Nummer 4 a gestrichen.
2. Nach Artikel 1 wird folgender Artikel 1 a eingefügt:

„Artikel 1 a

Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1978 (BGBl. I S. 878), wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 und 3 eingefügt:

„(2) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil der Vermieter diesen innerhalb von fünf Jahren für sich, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, für seine Angehörigen nach § 8 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes oder für eine Haushaltshilfe verwenden will, muß er diese Absicht dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen und die Person näher bezeichnen. Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob diese Verwendungsabsicht noch besteht. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Ist der Vertrag für mehr als fünf Jahre abgeschlossen, ist die Verwendungsabsicht entfallen oder unterläßt der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen.

(3) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil dessen Abbruch, Umbau

oder Ausbau innerhalb von fünf Jahren erfolgen soll, muß der Vermieter diese Baumaßnahmen dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen. Er hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob die vorgesehene Baumaßnahme alsbald nach dem vorgesehenen Ende der Mietzeit erfolgen oder um welchen Zeitraum sie sich verzögern wird. Teilt er die Verzögerung der Baumaßnahme mit, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer verlangen. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556b des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen. Hat das Mietverhältnis insgesamt fünf Jahre bestanden oder hat der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung unterlassen, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen."

2. Die Absätze 2 und 3 werden Absätze 4 und 5.'

II.

In Artikel 2 wird die Nummer 2 wie folgt gefaßt:

2. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erstreckt.“

- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.'

Bonn, den 27. Mai 1982

Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung**Zu I.**

Der Vorschlag der Bundesregierung zum Zeitmietvertrag konstruiert erweiterte Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei befristeten Mietverträgen unter bestimmten Voraussetzungen (Eigenbedarf, Abriß usw.). Der Vermieter muß die Kündigung aussprechen und praktisch die gesamte Kündigungsprozedur über sich ergehen lassen, wie es auch bei unbefristeten Verträgen der Fall ist. Die Bundesregierungbürdet dem Vermieter damit die Darlegungs- und Beweislast für die Kündigung auf. Damit wird das Ziel des Zeitmietvertrages, nämlich den Wohnraum mit Ablauf des Vertrages dem Vermieter zur Verfügung zu stellen, in der Praxis nicht erreicht.

Im Gegensatz zum Vorschlag der Bundesregierung will der Antrag der Fraktion der CDU/CSU den zeitlich befristeten Mietvertrag unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulassen. Damit wird ein Stück Vertragsfreiheit im Mietrecht zurückgewonnen, ohne daß der Vermieter bei Beendigung der Mietzeit weitere Darlegungen zu machen hätte. Der Mietvertrag wird unter ganz bestimmten Voraussetzungen – familiärer Eigenbedarf des Vermieters oder zum Zwecke der Durchführung erheblicher Baumaßnahmen – qua Vereinbarung beendet.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf A. II. a) und B. (Seiten 9/10) der Drucksache 9/469 verwiesen.

Zu II.

Die Zulässigkeit von Staffelmietvereinbarungen nur für den Wohnungsneubau ist nicht geeignet, die erforderlichen Investitionsanreize im freifinanzierten Mietwohnungsbau zu geben. Wer heute investieren will, muß das hierfür erforderliche Kapital häufig auch aus dem Bestand erwirtschaften. Im Rahmen der sog. Mischkalkulation wird die Wirtschaftlichkeit aus vorhandenem Bestand und künftigen Investitionen insgesamt ermittelt. Deshalb ist die Möglichkeit von Staffelmietregelungen auch im Bestand erforderlich.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf A. II. c) und B. (Seite 12) der Drucksache 9/469 verwiesen.

