

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Barbara Höll und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**

Verlängerung der Regelungen über den erweiterten Kündigungsschutz für Mieter in den neuen Bundesländern und in Ost-Berlin

Der Bundestag wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der vorsieht, die bestehenden Regelungen über den erweiterten Kündigungsschutz für Mieter in den neuen Bundesländern und in Ost-Berlin, die am 31. Dezember 1992 auslaufen, zunächst um weitere fünf Jahre zu verlängern und die Rechtssicherheit hinsichtlich der Wirksamkeit des Kündigungsschutzes zu verstärken. In diesem Gesetzentwurf sollte enthalten sein:

1. Die in Anlage I des Einigungsvertrages zum Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Artikel 232 § 2 Abs. 3, getroffene Terminsetzung ist dahin gehend zu ändern, daß sich der Vermieter auf Eigenbedarf erst nach dem 31. Dezember 1997 berufen kann.
2. Artikel 232 § 2 Abs. 4 des oben genannten Gesetzes – betrifft sog. Einliegerwohnungen – ist wie folgt zu ändern:

„(4) Vor dem 1. Januar 1998 kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 564 b Abs. 4 Satz 1 BGB nur kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eigenem dringenden Wohnbedarfes nicht zugemutet werden kann bzw. die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nr. 1 vorliegen.“
3. § 571 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) ist wie folgt zu ergänzen:

„(3) Die Rückübertragung der Eigentumsrechte an einem Grundstück bzw. die Aufhebung der staatlichen Verwaltung steht hinsichtlich der Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Erwerb gleich.“
4. In geeigneter Form ist zu regeln, daß Bürgern der neuen Bundesländer und Ost-Berlins mit niedrigem Einkommen, die bedingt durch die Familienentwicklung in unterbelegten Wohnungen leben, so lange Wohngeld ohne obere Begrenzung zu gewähren ist, bis die Kommunen in der Lage sind, diesen zumeist älteren Bürgern angemessenen Wohnraum – auf

Wunsch im angestammten Wohngebiet – anzubieten. Umzugskosten und Zuschüsse zur Neueinrichtung sollten von der öffentlichen Hand übernommen werden.

5. Ergänzung des Wohngeldsondergesetzes durch Anerkennung eines Freibetrages für Schwerbehinderte analog § 16 Wohngeldgesetz.
6. Im § 556 a BGB (Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung) ist in Absatz 1 hinter Satz 1 einzufügen:

„Eine Härte liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter oder zum Haushalt gehörende Familienangehörige schwerbehindert sind oder sich im höheren Lebensalter befinden.“

Bonn, den 13. Januar 1992

Dr. Ilja Seifert

Dr. Barbara Höll

Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

A. Allgemeines

Gesicherte Mietverhältnisse sind angesichts rapid steigender Arbeitslosigkeit und erheblicher Einkommenseinbußen für einen großen Teil der Bürgerinnen und Bürger der neuen Bundesländer und Ost-Berlins von existentieller Bedeutung. Es ist nicht zu erwarten, daß die Angleichung der Lebensverhältnisse so rasch vor sich geht, daß der im Einigungsvertrag vereinbarte erweiterte Kündigungsschutz für Mietverhältnisse bereits am 31. Dezember 1992 auslaufen kann. Es kommt hinzu, daß laut Einigungsvertrag Mietverhältnisse für Einliegerwohnungen ab 1. Januar 1993 überhaupt nicht mehr geschützt sind und die Fortsetzung von Mietverhältnissen bei Rückübertragung von Eigentum bzw. bei Aufhebung der staatlichen Verwaltung rechtlich nicht geregelt ist.

Da in den nächsten Jahren aufgrund rapid gestiegener Bau- und Grundstückspreise, hoher Zinssätze und außerordentlich begrenzter öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau mit einem ins Gewicht fallenden Wohnungsbau für Normalverdiener und sozial Schwache nicht gerechnet werden kann, kommt dem Bestandsschutz eine besondere Rolle zu, um der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus ihren Wohnungen und Wohngebieten und dem Fall vieler Menschen in die Obdachlosigkeit wirksam zu begegnen. Das betrifft insbesondere auch ältere Menschen, die ihre durch die Familienentwicklung zu groß gewordenen Wohnungen nicht mehr bezahlen können, sowie Menschen mit Behinderungen, die einen erhöhten Wohnraumbedarf haben. Im Wohngeldsondergesetz sind solche Fälle nicht berücksichtigt.

Es handelt sich hier um ein humanitäres Problem, da ältere und behinderte Mieter von der Mietentwicklung besonders betroffen sind und keine oder nur geringe Möglichkeiten haben, durch Wohnungswechsel bzw. Erhöhung ihrer Einkommen ihre Lage zu verbessern.

B. Im einzelnen

Zu Nummer 1

Die schnelle Angleichung der Lebensverhältnisse in den neuen Bundesländern ist offenbar eine Illusion. Bei Eigenbedarfskündigungen haben die betreffenden Mieter praktisch keine Chancen, eine andere zumutbare Wohnung zu bekommen. Die Erhaltung des sozialen Friedens erfordert, den erweiterten Kündigungsschutz zu verlängern.

Zu Nummer 2

Der vorgeschlagene Text entspricht der besonderen Situation der Wohn- und Mietverhältnisse in Einfamilienhäusern und beinhaltet eine angemessene Interessenabwägung. Eine völlige Freigabe von durch dringenden Eigenbedarf oder von vertragswidrigem Verhalten der Mieter nicht gedeckten Kündigungen halten wir aus den unter Punkt 1 angeführten Gründen in den nächsten Jahren für nicht vertretbar.

Zu Nummer 3

Für die Rückübertragung von Eigentumsrechten (Restitution) bzw. die Aufhebung der staatlichen Verwaltung gab es vor der Vereinigung keinen oder kaum Regelungsbedarf durch das BGB. Durch die teilungs- und einigungsbedingten Folgen der 40jährigen Existenz von zwei deutschen Staaten ist eine Situation entstanden, die in Hunderttausenden von Fällen der Rückübertragung von Eigentumsrechten bzw. der Aufhebung der staatlichen Verwaltung einer eindeutigen rechtlichen Regelung hinsichtlich der Fortsetzung der Mietverhältnisse bedarf, zumal das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen einseitig der Restitution den Vorzug gegenüber der Entschädigung gibt und Fragen des Mieterschutzes bzw. des Schutzes der Interessen der bisherigen Nutzer nicht beantwortet.

Zu Nummer 4

Die gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums im Sinne der Milderung der Disparitäten zwischen über- und unterbelegten Wohnungen war schon unter DDR-Verhältnissen trotz der damals geltenden Wohnraumlenkungsverordnung ein weitgehend ungeöstes Problem. Bei den niedrigen Mieten bestand im Grunde kein Anreiz, eine unterbelegte Wohnung gegen eine kleinere zu tauschen. Bestimmte staatliche Maßnahmen zur Übernahme der Umzugskosten und Einrichtungsbeihilfen hatten nur wenig Erfolg.

Mit der Steigerung der Miet- und Mietnebenkosten auf das Vier- bis Siebenfache ab 1. Oktober 1991 sind viele Mieter unterbelegter Wohnungen – vor allem ältere Bürger – in eine verzweifelte Lage geraten, da das Wohngeldsondergesetz solche Fälle nicht berücksichtigt. Die nach dem Sozialhilfegesetz möglichen, aber an entwürdigende Bedürftigkeitsnachweise gebundenen Mietzuschüsse werden nach unserer Auffassung der speziellen Situation nicht gerecht; es muß ein sozialverträglicher Übergang gefunden werden.

Zu Nummer 5

Der erhöhte Wohnraumbedarf von Menschen mit Behinderungen konnte zu DDR-Zeiten von diesen aufgrund der niedrigen Mieten in der Regel problemlos bezahlt werden. Das ist nach der von der Bundesregierung verordneten Mieterhöhung nicht mehr der Fall. Die mit dem Wohngeldsondergesetz getroffene „Vereinfachung“ stellt eine unzumutbare Benachteiligung der betreffenden Bürger dar und sollte korrigiert werden. Ein Antrag auf Einbringung eines entsprechenden Gesetzes des Landes Brandenburg wurde übrigens unter dem 5. Dezember 1991 dem Bundesrat zugeleitet.

Zu Nummer 6

Die in § 556 a BGB enthaltene „Härteklausel“ sollte entsprechend den zu den Punkten 4 und 5 dargelegten Gründen bestimmter gefaßt werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten ist zu bemerken, daß die Annahme der Punkte 1, 2, 3 und 6 keine haushaltswirksamen Auswirkungen erwarten lassen. Die in den Punkten 4 und 5 enthaltenen Maßnahmen können voraussichtlich aus der nicht vollen Inanspruchnahme der für die Durchführung des Wohngeldsondergesetzes vorgesehenen Mittel finanziert werden.