

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Achim Großmann, Iris Gleicke, Dr. Eckhart Pick, Norbert Formanski, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Walter Rempe, Otto Reschke, Dieter Schloten, Erika Simm, Hermann Bachmaier, Angelika Barbe, Holger Bartsch, Hans Gottfried Bernrath, Dr. Eberhard Brecht, Peter Conradi, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Dr. Nils Diederich (Berlin), Dr. Konrad Elmer, Evelin Fischer (Gräfenhainichen), Hans-Joachim Hacker, Manfred Hampel, Christel Hanewinkel, Stephan Hilsberg, Renate Jäger, Siegrun Klemmer, Dr. Hans-Hinrich Knaape, Regina Kolbe, Hinrich Kuessner, Dr. Uwe Küster, Christoph Matschie, Dr. Dietmar Matteredne, Markus Meckel, Herbert Meißner, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Christian Müller (Zittau), Franz Müntefering, Gerhard Neumann (Gotha), Dr. Helga Otto, Margot von Renesse, Renate Rennebach, Siegfried Scheffler, Dr. Emil Schnell, Gisela Schröter, Karl-Heinz Schröter, Rolf Schwanitz, Dr. Jürgen Schmude, Wieland Sorge, Ludwig Stiegler, Dr. Gerald Thalheim, Wolfgang Thierse, Dr. Hans-Jochen Vogel, Gerd Wartenberg (Berlin), Reinhard Weis (Stendal), Gunter Weißgerber, Dieter Wiefelspütz, Dr. Hans de With, Dr. Peter Struck, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch — Artikel 232 § 2 (Eigenbedarfskündigungsänderungsgesetz)

A. Problem

Nach den Bestimmungen des Einigungsvertrages (Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 Artikel 232 EGBGB § 2 Abs. 2 und 4) kann ein Mietverhältnis über Wohnraum im Beitrittsgebiet vom Vermieter grundsätzlich noch nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn ihr Ausschluß für den Vermieter eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellte. Das Recht des Vermieters, bei Zweifamilienhäusern unter erleichterten Bedingungen zu kündigen, wird an die Voraussetzung geknüpft, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs nicht zugemutet werden kann. Diese Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen laufen jedoch zum Ende des Jahres 1992 aus. Die Gründe, die bei Abschluß des Vertrages für die Einführung der Wartefristen vorlagen, bestehen jedoch unverändert fort. In den neuen Ländern sind bis jetzt keine Anzeichen dafür zu erkennen, daß sich der Wohnungsmarkt bis über die Mitte der neunziger

Jahre fühlbar entspannen wird. Die Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen sind deshalb zu verlängern.

B. Lösung

Der Entwurf sieht eine Verlängerung der Wartefristen um fünf Jahre vor. Da die Rechte des Vermieters von Wohnraum für Eigenbedarfskündigung bei Härtefällen und wegen Eigen- und Instandsetzungsbedarf im Zweifamilienhaus unberührt bleiben, wird damit der unter den besonderen Bedingungen des Wohnungsmarktes im Beitrittsgebiet gebotene sozialverträgliche Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern beibehalten.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch — Artikel 232 §§ 2 und 4 (Eigenbedarfskündigungsänderungsgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, . . .), wird wie folgt geändert:

In Artikel 232 wird § 2 wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Auf berechnete Interessen im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches

(Eigenbedarf) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember 1997 berufen.“

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Vor dem 1. Januar 1998 kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 564 b Abs. 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs oder sonstiger Interessen nicht zugemutet werden kann.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 25. Februar 1992

Achim Großmann
Iris Gleicke
Dr. Eckhart Pick
Norbert Formanski
Gabriele Iwersen
Dr. Ulrich Janzen
Dr. Christine Lucyga
Dieter Maaß (Herne)
Walter Rempe
Otto Reschke
Dieter Schloten
Erika Simm
Hermann Bachmaier
Angelika Barbe
Holger Bartsch
Hans Gottfried Bernrath
Dr. Eberhard Brecht
Peter Conradi
Dr. Herta Däubler-Gmelin
Dr. Nils Diederich (Berlin)
Dr. Konrad Elmer

Evelin Fischer
(Gräfenhainichen)
Hans-Joachim Hacker
Manfred Hampel
Christel Hanewinkel
Stephan Hilsberg
Renate Jäger
Siegrun Klemmer
Dr. Hans-Hinrich Knaape
Regina Kolbe
Hinrich Kuessner
Dr. Uwe Küster
Christoph Matschie
Dr. Dietmar Mattern
Markus Meckel
Herbert Meißner
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)
Christian Müller (Zittau)
Franz Müntefering
Gerhard Neumann (Gotha)
Dr. Helga Otto

Margot von Renesse
Renate Rennebach
Siegfried Scheffler
Dr. Emil Schnell
Gisela Schröter
Karl-Heinz Schröter
Rolf Schwanitz
Dr. Jürgen Schmude
Wieland Sorge
Ludwig Stiegler
Dr. Gerald Thalheim
Wolfgang Thierse
Dr. Hans-Jochen Vogel
Gerd Wartenberg (Berlin)
Reinhard Weis (Stendal)
Gunter Weißgerber
Dieter Wiefelspütz
Dr. Hans de With
Dr. Peter Struck
Hans-Ulrich Klose
und Fraktion

Begründung

§ 564 b Abs. 1 BGB läßt die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter zu, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach Absatz 2 Nr. 2 des Gesetzes ist das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn er die Räume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Im Zweifamilienhaus kann der Mieter nach Maßgabe des § 564 b Abs. 4 BGB auch ohne ein berechtigtes Interesse des Vermieters gekündigt werden.

Um zu verhindern, daß das Gebiet der ehemaligen DDR nach dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages von einer Welle von Eigenbedarfskündigungen überrollt würde, hat der Einigungsvertrag im Sinne einer sozial verträglichen Überleitung der bestehenden Mietverhältnisse in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich bis zum Ende 1992 ausgesetzt. Für diese Zeit ist die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs auf Fälle besonderer Interessen oder von Wohn- oder Instandsetzungsbedarf beschränkt. Das Recht des Vermieters, bei Zweifamilienhäusern unter erleichterten Bedingungen zu kündigen, wird an die Voraussetzung geknüpft, daß dem Vermieter die Fortsetzung wegen bestimmter beachtlicher Interessen nicht zugemutet werden kann. Willkür oder geringfügige subjektive Wünsche oder Mißhelligkei-

ten sollen in der Übergangszeit für eine Kündigung nicht ausreichen.

Die Gründe für die Normierung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen bestehen unverändert fort. In den neuen Ländern sind bis jetzt keine Anzeichen zu erkennen, daß sich der Wohnungsmarkt bis Ende des Jahres 1992 fühlbar entspannt haben wird. Angesichts eines geschätzten Wohnungsfehlbestandes im Beitrittsgebiet in einer Größenordnung von 1 Million Wohnungen ist eine kurzfristige Entspannung am Wohnungsmarkt auch nicht zu erwarten. Vor allem Mieter aus sozial schwachen Bevölkerungskreisen können gegenwärtig nicht damit rechnen, im Falle der Aufgabe ihrer Wohnungen neuen Wohnraum zu bekommen.

Zum Schutz der Mieter und zur Sicherung des Wohnbedarfs ist deshalb eine Verlängerung der Wartefristen unumgänglich. Die Vorschriften des sozialen Mietrechts können in den neuen Ländern erst zur Anwendung kommen, wenn die Wohnraumversorgung zumindest nicht mehr wesentlich hinter der in den alten Bundesländern zurückbleibt. Eine Verlängerung um fünf Jahre erscheint deshalb angemessen.

Die Rechte des Vermieters zur Eigenbedarfskündigung bei Härtefällen und wegen Eigen- und Instandsetzungsbedarfs im Zweifamilienhaus bleiben unberührt.