

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

A. Zielsetzung

Nach den Bestimmungen des Einigungsvertrages (Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 Artikel 232 § 2 Abs. 3 und 4 EGBGB) 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 darstellt. 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 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 90er Jahre fühlbar entspannen wird. Die Wartefristen 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

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (131) — 400 03 — Mi 1/92

Bonn, den 4. Juni 1992

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 640. Sitzung am 13. März 1992 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Kohl

Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen
für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages
genannten Gebiet**

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, 941), wird wie folgt geändert:

Artikel 232 § 2 wird wie folgt geändert:

1. Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

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

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

2. Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Vor dem 1. Januar 1998 kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 564 b Abs. 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs 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.

Begründung

A. Allgemeines

§ 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. Das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist berechtigt, wenn er die Räume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB). In dem vom Vermieter selbst bewohnten 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 Gesetzbuchs Eigenbedarfskündigungen grundsätzlich bis zum Ende 1992 ausgesetzt. Für diese Zeit ist die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs nur dann zulässig, wenn ihr Ausschluß für den Vermieter eine nicht zu rechtfertigende Härte wäre. Dies wird in erster Linie dann der Fall sein, wenn der Vermieter einen erheblich dringenderen Wohnungsbedarf hat als der Mieter. Das Recht des Vermieters, bei Zweifamilienhäusern unter erleichterten Bedingungen zu kündigen, wird an die Voraussetzung geknüpft, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs nicht zugemutet werden kann. Geringfügige subjektive Wünsche oder Mißhelligkeiten sollen in der Übergangszeit für eine Kündigung nicht ausreichen.

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

Die rechtliche Gleichbehandlung der Mieter in den alten und neuen Bundesländern setzt aber voraus, daß sich die Arbeits-, Lebens- und Wohnbedingungen nicht mehr wesentlich unterscheiden. Erst wenn das der Fall ist, können besondere Schutzvorschriften für das Beitrittsgebiet entfallen. Der Prozeß der Angleichung hat zwar begonnen. Er wird jedoch zum Zeit-

punkt des Auslaufens der Wartefristen Ende 1992 noch nicht abgeschlossen sein. In den neuen Bundesländern beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner 27,5 m², während in den Altländern eine Versorgung von 36 m² erreicht worden ist. Der Ersatzbedarf wird auf 80 000 bis 100 000 Wohneinheiten jährlich kalkuliert. Die Erreichung dieser Zahl ist auf absehbare Zeit nicht realisierbar. Die Haushaltsmittel des Bundes und der Länder reichen nicht aus, um sozialen Mietwohnungsbau in der erforderlichen Größenordnung zu schaffen.

Die Zahl der Wohnberechtigungsscheine mit Dringlichkeit, die nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 894), das nach dem Einigungsvertrag (Anlage II Kapitel XIV Abschnitt III) im Beitrittsgebiet mit Maßgaben fortgilt, vergeben werden, steigt kontinuierlich. Auch der im Zusammenhang mit der Mietenreform erhoffte Freizug von Zweitwohnungen ist bisher nicht eingetreten. Wegen der Vielzahl ungeklärter Eigentumsverhältnisse können Aus- und Umbaumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums sowie notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden.

Es muß deshalb noch für längere Zeit verhindert werden, daß Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Diese Gefahr besteht auch in den Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Wohnungsbestand von 2,3 Mio. Einheiten.

Wegen der gravierenden Unterversorgung kann sich die Verlängerung der Wartefristen nicht auf Gebiete mit besonders erhöhtem Wohnungsbedarf beschränken. Die Wohnung als existentieller Lebensmittelpunkt muß flächendeckend geschützt werden. Solange Wohnungsknappheit besteht, muß der Eigentümer auf Grund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums Beschränkungen hinnehmen. Seine Interessen bleiben durch die Ausnahmeregelungen in ausreichendem Maße gewahrt.

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.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**1. Zu Artikel 1** (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 EGBGB)

In Artikel 1 wird die Wartefrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs im Wohnraummietverhältnis nach Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages um fünf Jahre bis zum 31. Dezember 1997 verlängert. Ferner wird das Recht des Vermieters, bei Zweifamilienhäu-

sern das Mietverhältnis unter erleichterten Bedingungen zu kündigen, bis Ende 1997 an die unverändert in Artikel 232 § 2 Abs. 4 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrages genannten Voraussetzungen geknüpft.

2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 enthält die übliche Inkrafttretensvorschrift.

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat in Artikel 5 des Entwurfs eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) eine eigenständige Regelung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern vorgeschlagen und dadurch zugleich ihre Auffassung zu dem vorliegenden Gesetzentwurf des Bundesrates zum Ausdruck gebracht. Der Vorschlag der Bundesregierung unterscheidet sich vom vorliegenden Entwurf hauptsächlich in folgendem:

1. Die Wartefrist für Eigenbedarfskündigungen soll um drei Jahre verlängert werden. Die Verlängerung reicht angesichts der im Anschluß an die Wartefrist einzuhaltenden Kündigungsfristen von überwiegend einem weiteren Jahr für die angestrebte „sozialverträgliche Überleitung der bestehenden Mietverhältnisse in das Mietrecht des Bür-

gerlichen Gesetzbuches“ aus (Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag, Bundestags-Drucksache 11/7817 S. 39).

2. Die Härteklausel, die den Vermieter auch während der Geltung der Wartefrist zur Eigenbedarfskündigung berechtigt, soll behutsam erweitert werden. Damit soll eindeutiger als nach dem Entwurf des Bundesrats sichergestellt werden, daß unredliche Nutznießer der SED-Herrschaft nicht in den Genuß der Wartefrist kommen. Diese darf außerdem die Eigentümer nicht unzumutbar belasten.

Diese und weitere Gesichtspunkte sind in der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung ausführlich dargelegt (Bundesrats-Drucksache 350/92, Begründung A III 6 und VI 4 und 5 sowie unter B, Zu Artikel 5).

