

Beschlußempfehlung und Bericht **des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)**

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
— Drucksache 12/2758 —

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

A. Problem

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 Eigenbedarf gekündigt werden. Durch die dabei in Artikel 232 § 2 Abs. 3 und 4 EGBGB festgelegten Wartefristen für die Vermieterkündigung sollte vermieden werden, daß das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik unmittelbar nach dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages von einer Welle von Eigenbedarfskündigungen überrollt wird. Die Gründe, die bei Abschluß des Einigungsvertrages vorlagen, bestehen jedoch größtenteils fort. Aus dem Grunde sollen in den neuen Bundesländern die besonderen Schutzvorschriften des Einigungsvertrages gegen Eigenbedarfskündigungen verlängert und zugleich dem sozialen Mietrecht angenähert werden.

B. Lösung

1. Durch die Verlängerung des Ausschlusses von Eigenbedarfskündigungen soll vermieden werden, daß das Gebiet der neuen Bundesländer von einer Welle der Eigenbedarfskündigungen überrollt wird. Die Wartefristen sollen eine sozialverträgliche Überleitung der bestehenden Mietverhältnisse in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches bewirken. Dabei ist vom Gesetzgeber beachtet worden, daß die erneute Wartefrist für die

Eigentümer hinnehmbar ist. Die Laufzeit von drei Jahren des neuen Gesetzes sollte es den Mietern der neuen Bundesländer ermöglichen, sich mit dem Inhalt und besonders den Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts des BGB so vertraut zu machen, daß das soziale Mietrecht seine Schutzwirkungen im gleichen Maße entfalten kann wie im restlichen Bundesgebiet. Dieses Ziel wird bis Ende des Jahres 1995 voraussichtlich erreichbar sein.

2. Durch die Neufassung der Ausnahmegvorschrift wird auf dem Gebiet des Mietrechts ein Beitrag zur Bereinigung von DDR-Unrecht geleistet. Zugleich wird der Übergang vom bisherigen Recht der DDR zum sozialen Mietrecht des BGB geebnet mit dem Ziel zu vermeiden, daß es beim Auslaufen der verlängerten Wartefrist erneut in nennenswertem Umfang zu Eigenbedarfskündigungen kommt. Durch die Neufassung der Ausnahmegvorschriften wird gleichzeitig erreicht, daß bisher bestehendes Unrecht ausgeglichen wird und staatliche Unrechtsenteignungen beseitigt werden. Ebenfalls wird dafür gesorgt, daß der Eigentümer sein Kündigungsrecht schon vor Ablauf der verlängerten Wartefrist ausüben darf, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses ihm nicht zugemutet werden kann.

Einstimmigkeit im Ausschuß

C. Alternativen

Für die Verlängerung der Wartefrist bezüglich der Eigenbedarfskündigungen sieht der ursprüngliche Gesetzentwurf des Bundesrates eine Dauer von fünf Jahren vor. Darüber hinaus wird die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Zweifamilienhäusern durch die Ursprungsfassung bis Ende 1997 beschränkt.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2758 — in
der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung
anzunehmen.

Bonn, den 3. November 1992

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann
Vorsitzender

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten
Berichtersteller

Dr. Eckhart Pick

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen
für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages
genannten Gebiet
— Drucksache 12/2758 —
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf

**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.“

Beschlüsse des 6. Ausschusses

**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

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

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 wird wie folgt gefaßt:

„(3) 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 1995 berufen. Dies gilt nicht,

1. wenn die Räume dem Vermieter durch nicht zu rechtfertigende Zwangsmaßnahmen oder durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung seitens staatlicher Stellen oder Dritter entzogen worden sind,
2. wenn der Mieter bei Abschluß des Vertrages nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 des Vermögensgesetzes gewesen ist oder
3. wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen nicht zugemutet werden kann.“

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

2. Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Vor dem 1. Januar 1998 kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach § 564b 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.“

2. entfällt

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am **1. Januar 1993** in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten und Dr. Eckhart Pick

I. Zum Beratungsverfahren

Der Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2758 — wurde in der 107. Sitzung des Deutschen Bundestages am 24. September 1992 an den Rechtsausschuß federführend sowie an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Mitberatung überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Drucksache 12/2758 in seiner 40. und 41. Sitzung am 7. und 14. Oktober 1992 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Gruppe der PDS/Linke Liste bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD, den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2758 — mit der Maßgabe anzunehmen, daß Artikel 1 die Fassung von Artikel 5 des Gesetzentwurfs der Bundesregierung — Drucksache 12/3254 — erhält und für das Inkrafttreten in Artikel 2 der 1. Januar 1993 bestimmt wird. Der Ausschuß empfiehlt dieses Vorgehen, um eine rechtzeitige Anschlußregelung für den bis zum 31. Dezember 1992 geltenden besonderen Kündigungsschutz der Mieter gegen Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern sicherzustellen, da wegen der vom Rechtsausschuß beabsichtigten öffentlichen Anhörung zu befürchten ist, daß das Gesetzgebungsverfahren für das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz vor dem 1. Januar 1993 nicht abgeschlossen sein wird.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 53. Sitzung am 29. Oktober 1992 beraten. In seiner Schlußabstimmung hat der Rechtsausschuß sowohl bei der Einzelabstimmung als auch bei der Abstimmung über das Gesetz im Ganzen einstimmig bei Abwesenheit der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, dem Deutschen Bundestag die Annahme des Gesetzentwurfs des Bundesrates — Drucksache 12/2758 — in der durch den Ausschuß geänderten Fassung zu empfehlen.

II. Inhalt des Gesetzentwurfs

Der Artikel 1 der Ausschußfassung entspricht dem Artikel 5 des Gesetzentwurfs der Bundesregierung in Drucksache 12/3254 (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz). Insoweit wird auf die zu Artikel 5 der Drucksache 12/3254 gemachten Äußerungen verwiesen. Nach Artikel 2 des Gesetzentwurfs in der Fassung des Rechtsausschusses tritt das Gesetz am 1. Januar 1993 in Kraft.

III. Zu den Beratungen im Rechtsausschuß

Der Rechtsausschuß hat in seiner 52. Sitzung am 14. Oktober 1992 auf Antrag der Fraktion der SPD beschlossen, eine öffentliche Anhörung zum Regierungsentwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) — Drucksache 12/3254 — durchzuführen: Dies machte es erforderlich, die in Artikel 5 des Gesetzentwurfs enthaltene Verlängerung der Wartezeit für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern aus dem Entwurf herauszulösen und gesondert so rechtzeitig zu verabschieden, daß die Regelung noch im Dezember dieses Jahres im Bundesgesetzblatt verkündet werden kann.

Zu Beginn der Beratungen zu Drucksache 12/2758 haben die Koalitionsfraktionen daher den Änderungsantrag eingebracht, daß Artikel 1 der Drucksache 12/2758 die Fassung von Artikel 5 des Gesetzentwurfs der Bundesregierung — Drucksache 12/3254 — erhält und für das Inkrafttreten in Artikel 2 der 1. Januar 1993 bestimmt wird. Es handelt sich um die Änderungen, die Eingang in die Beschlußempfehlung gefunden haben. Insoweit wird auf die Zusammenstellung verwiesen.

Nach Ansicht der Fraktion der SPD bedeutet die uneingeschränkte Annahme des Änderungsantrags der Koalitionsfraktionen, daß der Mieterschutz in Zweifamilienhäusern vom Januar 1993 an nicht mehr in gleicher Weise gewährleistet werde wie bisher. Dies bedeute für einige hunderttausend Haushalte in den neuen Bundesländern eine neue, nicht zu rechtfertigende Härte. Die Fraktion der SPD hat daher beantragt, daß Artikel 232 § 2 Abs. 4 EGBGB wie folgt gefaßt wird:

„(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.“

Der Antrag wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Ablehnung des Antrags begründen die Koalitionsfraktionen in erster Linie mit dem beachtlichen Schutz, der schon die Sozialklausel des § 556a BGB biete. Danach könne der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Das Gesetz bezeichne es ausdrücklich als Härte, „wenn angemess-

sener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann". Die Befürchtung sei also unbegründet, der Mieter müsse auf der Straße stehen. Es komme deshalb auch nicht darauf an, welche Fortschritte der Wohnungsbau in den neuen Bundesländern mache. Die Mieter seien in jedem Fall durch die Sozialklausel geschützt.

Außerdem gehe es bei dieser Art von Kündigungen nur um die Fälle, in denen die Vermieter bereits im Haus wohnten; also nicht um Westdeutsche, die eventuell in ihre früheren Wohnungen im Osten Deutschlands zurückkehren wollten.

Auch solle man die Konfliktfälle in Zweifamilienhäusern, und um diese ginge es hier nur, nicht weiter verlängern.

Darüber hinaus hat die Fraktion der SPD den Antrag gestellt, die Schutzfrist für die Kündigung wegen Eigenbedarfs im Wohnraummietverhältnis in Artikel 232 § 2 Abs. 3 EGBGB bis zum 31. Dezember 1997 zu verlängern.

Der Antrag wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste bei Abwesenheit der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Koalitionsfraktionen waren der Meinung, daß eine Verlängerung bis zum 31. Dezember 1995 ausreiche, um eine sozialverträgliche Überleitung der bestehenden Mietverhältnisse in den neuen Bundesländern in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu bewirken.

Bonn, den 3. November 1992

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten

Berichterstatte

Dr. Eckhart Pick

