

Unterrichtung

durch den Bundesrat

Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) — Drucksachen 12/3254, 12/5110 —

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 658. Sitzung am 18. Juni 1993 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 17. Juni 1993 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den folgenden Gründen einberufen wird:

1. **Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ — neu —**
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG),
Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG 1954)
und
Artikel 6 Abs. 01 — neu —
(Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 Nr. 1 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a₀ einzufügen:

„a₀) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.“

Als Folge ist in Artikel 2 Nr. 1 in § 5 Abs. 2 Satz 1 das Wort „drei“ durch das Wort „zehn“ zu ersetzen.

b) In Artikel 6 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *)

„(01) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor

*) Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden.“

Begründung

Zu Buchstabe a

Die Entwicklung des Mietpreisanstiegs, der aus der Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete resultiert, erfordert eine stärkere Dämpfung. Wenn nach der gegenwärtigen Rechtslage nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, so haben die Neuabschlüsse, die angesichts der heutigen besonderen Enge am Wohnungsmarkt überproportional hoch liegen, einen allzu starken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Es ist deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert sind, zu verstärken. Damit wird nicht das Prinzip der Marktorientierung der Vergleichsmiete verlassen. Es würde nur im Ergebnis die bis 1982 geltende Regelung wiederhergestellt, die sich seinerzeit durchaus als funktionsfähig und angemessen erwiesen hatte.

Die Folgeänderung ist erforderlich, da die ortsübliche Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG und in § 5 Abs. 2 WiStG 1954 übereinstimmend abgegrenzt sein muß. Es ist deshalb auch für den

Tatbestand der Mietpreisüberhöhung notwendig, den für die Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitraum auf die letzten zehn Jahre auszuweiten.

Zu Buchstabe b

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Änderung ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2a — neu — (§ 2 Abs. 2 Satz 4 MHG) und Artikel 6 Abs. 01 — neu — (Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

„2a. In § 2 Abs. 2 Satz 4 werden nach den Wörtern „drei Wohnungen“ die Wörter „anderer Vermieter“ eingefügt.“

b) In Artikel 6 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *)

„(01) Artikel 1 Nr. 2a ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem . . . (Inkrafttreten des Gesetzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden.“

Begründung

Zu Buchstabe a

Bei Vergleichswohnungen erscheint eine Beschränkung auf Wohnungen anderer Vermieter geboten. Wenn, wie bisher zulässig, eigene Wohnungen des Vermieters benannt werden, so bietet das für den Mieter keine hinreichende Möglichkeit, sich über die Marktsituation zu orientieren und abzuschätzen, ob das Erhöhungsverlangen begründet ist. Der Begriff „Wohnungen anderer Vermieter“ bedeutet, daß der Vermieter weder Wohnungen benennen darf, deren Vermieter er ist, noch solche, die er für den Vermieter verwaltet. Im Gesetzestext braucht im übrigen nicht besonders erwähnt zu werden, daß im Einzelfall auch Wohnungen aus einer anderen vergleichbaren Gemeinde als Vergleichswohnungen in Betracht kommen, sofern sich die Mieter mit zumutbarem Aufwand von der Richtigkeit der Angaben überzeugen können.

Zu Buchstabe b

Soweit die vorgeschlagene Regelung Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand enthält, ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

*) Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2b — neu — (§ 2 Abs. 5 MHG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2a — neu — folgende Nummer 2b einzufügen:

„2b. § 2 Abs. 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, Mietspiegel aufstellen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten, in denen dies wegen erhöhten Wohnungsbedarfs, wegen der Höhe der ortsüblichen Entgelte im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 oder wegen der Größe der Gemeinde erforderlich ist. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind öffentlich bekanntzumachen.“

Begründung

Mietspiegel sind nicht nur am besten für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet, auch als Beweismittel im Rechtsstreit kommen sie in Betracht und können vielfach schon einen Prozeß vermeiden helfen. Ebenso können sie Mietern wie Vermietern bei Neuabschlüssen die Orientierung erleichtern.

Da § 2 Abs. 5 MHG bislang nur eine Soll-Vorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln darstellt und da die Gemeinden nicht selten den Aufwand scheuen, sind in vielen Gemeinden keine Mietspiegel vorhanden, obwohl sie erwünscht wären. Auch existierende Mietspiegel können ihre Aufgabe nicht immer voll erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind. Das ist wesentlich darauf zurückzuführen, daß die Bundesregierung die in § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG enthaltene Verordnungsermächtigung nicht ausgenutzt hat.

Der Bundesrat hält deshalb eine Regelung für erforderlich, die es ermöglicht, die Gemeinden, soweit notwendig, zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Da nicht in allen Gemeinden der mit der Aufstellung eines Mietspiegels verbundene Aufwand gerechtfertigt ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, die Gemeinden zu bestimmen, die einen Mietspiegel haben müssen. Maßstab für die Entscheidung der Landesregierung können ein erhöhter Wohnungsbedarf, die Höhe der in einer Gemeinde gezahlten ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde sein.

Die Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung wird so umgestaltet, daß eine Pflicht besteht, Regeln über den Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu ihrer Aufstellung und Fortschreibung festzulegen.

4. **Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b und c** (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 MHG) und **Artikel 6 Abs. 01 — neu —** (Übergangsvorschriften)

a) Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu ändern:

aa) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

,b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Hat der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 541 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches mitgeteilt, so steht dem Vermieter der Anspruch nach Absatz 1 nur insoweit zu, als der Mieter die Maßnahme gemäß § 541 b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches hätte dulden müssen. Das gleiche gilt, soweit die geltend gemachte Erhöhung die Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert übersteigt.“

bb) In Buchstabe c sind in § 3 Abs. 4 Satz 2 nach dem Wort „nicht“ die Wörter „oder nicht ordnungsgemäß“ einzufügen.

b) In Artikel 6 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *)

„(01) Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe b ist nicht anzuwenden, wenn mit der baulichen Maßnahme spätestens innerhalb von zwei Monaten nach dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) begonnen worden ist.“

Begründung

Zu Buchstabe a

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieter vielfach nicht ordnungsgemäß, vor allem nicht fristgerecht, über die Maßnahme und die auf Grund der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung unterrichtet. Das ist in besonderem Maße bei solchen Maßnahmen der Fall, bei denen die Modernisierung über den allgemein üblichen Zustand hinausreicht (§ 541 b Abs. 1 letzter Halbsatz BGB). Sie können die Mieter übermäßig stark belasten und zur Mieterverdrängung führen. Eine nicht ordnungsgemäße Mitteilung zieht bislang nur eine verhältnismäßig schwache Sanktion nach sich, nämlich eine Verschiebung der Mieterhöhung um drei Monate. Wenn die Mieter eine nicht vorschriftsgemäß angekündigte Baumaßnahme tatsächlich dulden, braucht der Vermieter nur einen geringfügigen wirtschaftlichen Nachteil in Kauf zu nehmen.

Zum angemessenen Interessenausgleich hält es der Bundesrat deshalb für erforderlich, die Mieter durch eine verschärfte Sanktion zu schützen. Die Mieterhöhung nach § 3 MHG soll in vollem Umfang nur möglich sein, wenn der Vermieter die Mieter pflichtgemäß und zutreffend unterrichtet hat. Bei unterbliebener oder nicht fristgerechter Informa-

tion soll die Erhöhungsmöglichkeit nur so weit reichen, wie die Mieter nach § 541 b Abs. 1 BGB zur Duldung verpflichtet gewesen wären. Die Mieter sollen also, auch wenn sie die Maßnahme tatsächlich geduldet haben, eine nachträgliche Interessenabwägung im Sinne von § 541 b Abs. 1 BGB erreichen können. Soweit eine Duldungspflicht nicht bestanden hätte, sollen die höheren Kosten im Verfahren nach § 3 MHG unberücksichtigt bleiben.

Wenn die zu erwartende Mieterhöhung zu niedrig mitgeteilt worden ist, soll die gleiche Sanktion gelten, soweit die verlangte Erhöhung den mitgeteilten Betrag um mehr als 10 % übersteigt.

Im übrigen bleibt dem Vermieter — in den alten Ländern — die Möglichkeit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG.

Zu Buchstabe b

Hinsichtlich der Änderung ist es sachgerecht, daß sie nur für Maßnahmen greift, die erst zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes begonnen werden.

5. **Zu Artikel 1 Nr. 3 a — neu —** (§ 4 Abs. 5 — neu — MHG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3a einzufügen:

,3a. In § 4 wird nach Absatz 4 folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Soweit der Vermieter berechtigt ist, die Kosten der Wasserversorgung auf die Mieter umzulegen und der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt wird, sind die auf die Wohnungen entfallenden Kosten der Wasserversorgung nach Wahl des Vermieters

1. nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen oder
2. im Falle des Einverständnisses des Wasserversorgungsunternehmens direkt zwischen Mietern und Wasserversorgungsunternehmen abzurechnen.“

Begründung

a) Derzeit besteht beim freifinanzierten Wohnraum in den alten Ländern keine Gesetzesvorschrift, wonach der Vermieter gegenüber Mietern berechtigt ist, von dem mietvertraglich überwiegend vereinbarten Flächenmaßstab auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung überzuwechseln, nachdem er Wohnungswasserzähler installiert hat.

Nach der derzeitigen Rechtslage ist vielmehr im Regelfall eine Einzelvereinbarung mit jedem einzelnen Mieter erforderlich, wenn die Ab-

*) Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

rechnung der Wasserverbrauchskosten über Wasserzähler rechtlich einwandfrei durchgeführt werden soll. Erfahrungsgemäß ist aber für den Vermieter — gerade auch bei größeren Wohnanlagen — eine Zustimmung sämtlicher Mieter nicht zu erreichen.

- b) Daß die Rechtsprechung im Hinblick auf die neugefaßten § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB im Wege der Rechtsfortbildung dem Vermieter eine entsprechende Annexkompetenz einräumt, wenn er Maßnahmen zur Wassereinsparung durchführt, steht ebenfalls nicht zu erwarten:
- In der Vergangenheit hat die Rechtsprechung nur in seltenen Extremfällen eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes vorgenommen. Insbesondere hat das OLG Hamm in seinem Rechtsentscheid (RE v. 27. September 1983 — 4 REMiet 14/82, in: DWW 1983, S. 278) den Flächenmaßstab nicht schlechterdings für unbillig im Sinne der §§ 315, 316 BGB gehalten.
 - Auch stehen für preisgebundenen Wohnraum mit § 21 Abs. 2 Satz 3 Neubaumietenverordnung und für die neuen Länder mit § 3 Abs. 2 Satz 2 Betriebskostenumlageverordnung entsprechende ausdrückliche Vorschriften zur Verfügung. Aus dem Fehlen einer entsprechenden Vorschrift für den freifinanzierten Wohnraum in den alten Ländern ergibt sich demnach im Umkehrschluß, daß hier keine Berechtigung des Vermieters bestehen soll, den Verteilungsmaßstab einseitig zu ändern.
- c) Ohne diese Möglichkeit hat die Abrechnung — selbst nach erfolgtem Einbau von Wohnungswasserzählern — weiter nach dem alten, im Zweifel nicht verbrauchsabhängigen Verteilungsschlüssel zu erfolgen. Für den Mieter besteht damit keine Notwendigkeit, Wasser einzusparen, da selbst übermäßiger Wasserverbrauch nicht sanktioniert werden kann und auf alle Mieter eines Objekts umgelegt wird.
- d) Um die Probleme und Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen und insbesondere das — sich in den Neufassungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB ausdrückende — gesetzgeberische Ziel einer Wassereinsparung zu gewährleisten, empfiehlt sich in Ergänzung zu den Änderungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB eine ausdrückliche gesetzliche Regelung.
- e) Hierbei bietet sich an, gleichzeitig dem Fall Rechnung zu tragen, daß das zuständige Wasserversorgungsunternehmen bereit ist, eine Direktabrechnung mit den Mietern vorzunehmen. Bei dieser Konstellation entledigte sich der Vermieter einer Haftung für die mit der üblichen Benutzung der Wohnungen einhergehenden Wasserkosten seiner Mieter, wodurch für ihn ein erheblicher Anreiz besteht, Wohnungswasser-

zähler einzubauen. Mieter könnten dagegen ggf. entstehende Mehrkosten durch Wassereinsparungen auffangen.

6. Zu Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe a (§ 3 Abs. 2 Satz 1 WoVermG)

In Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe a sind in § 3 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „zwei Monatsmieten“ durch die Wörter „eine Monatsmiete“ zu ersetzen.

Begründung

Die im Gesetz vorgesehene Begrenzung der von Wohnungsuchenden zu zahlenden Maklercourtage auf zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer ist ungenügend. Der Bundesrat hält eine Begrenzung auf eine Monatsmiete für sachgerecht. Der Arbeitsaufwand für die zugunsten der Wohnungsuchenden erbrachte Leistung ist im Durchschnitt gering. Dafür, daß eine Monatsmiete für diese Leistung kein ausreichendes Entgelt wäre, gibt es keinerlei Beleg. Im Gegenteil beweisen die jahrzehntelangen Erfahrungen mit der geltenden Berliner Regelung, die durch Artikel 3 Nr. 4 aufgehoben wird, daß eine Monatsmiete als Entgelt ausreicht. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer stimmt die in Berlin geltende Obergrenze nahezu vollständig mit dem vom Bundesrat für richtig gehaltenen Wert überein. Probleme haben sich aus der Berliner Regelung nicht ergeben.

Geradezu unerträglich wäre es, wenn jetzt für die Wohnungsvermittlung in Berlin die zulässige Vergütung verdoppelt würde.

7. Zu Artikel 3 Nr. 1 a — neu — (§ 4 a — neu — WoVermG) und Nr. 2 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 WoVermG)

Artikel 3 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nach Nummer 1 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungsuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, daß der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungsuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit das Entgelt unangemessen hoch ist.“

- b) In Nummer 2 Buchstabe b ist in § 5 Abs. 2 nach der Angabe „§ 3 Abs. 2 Satz 2“ die Angabe „oder § 4 a“ einzufügen.

Begründung

Für die Wohnungsuchenden können sich unangemessen hohe Belastungen nicht nur durch eine überhöhte Maklercourtage ergeben. Die steigende Wohnungsknappheit führt mittlerweile in nicht wenigen Fällen dazu, daß auch Mieter, die ihre bisherige Wohnung freimachen, von den Folge Mietern hierfür entweder eine Abstandszahlung verlangen oder ihnen einzelne Gegenstände wie Einrichtungen (z. B. Gardinenstangen, Lampen — vgl. § 258 BGB) oder Inventarstücke (insbesondere Möbel) zu überhöhten Preisen verkaufen. Gegen solches Ansinnen können sich Wohnungsuchende kaum wehren. Es ist deshalb sachgerecht, Vereinbarungen über Abstandszahlungen für unwirksam zu erklären, weil ihnen keine Leistung gegenübersteht. Darüber hinaus ist es geboten, die Mieter hinsichtlich des Erwerbs von Gegenständen davor zu schützen, daß ihnen überhöhte Preise abverlangt werden und sie auch bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages an dem Kaufvertrag festgehalten werden.

Entsprechend ist die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 zu ergänzen.

8. Zu Artikel 4 Nr. 1 a — neu — (§ 549 Abs. 4 — neu — BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. In § 549 wird nach Absatz 3 folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten und schließt der Vermieter im Falle der Beendigung des Mietvertrages einen neuen Mietvertrag mit einem anderen Mieter, so tritt dieser anstelle des bisherigen Mieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter keinen neuen Mietvertrag ab, so tritt er bei Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Die §§ 572 bis 576 sind entsprechend anzuwenden.“

Begründung

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 11. Juni 1991 — I BvR 538/90 — (NJW 1991, 2272) verstößt es gegen Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, einem Mieter, der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter und nicht unmittelbar vom Eigentümer gemietet hat, den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts zu verweigern. Insbesondere die Mieter von Wohnungen,

die im Bauherrenmodell errichtet worden sind, haben damit zwar gegenüber den Wohnungseigentümern den gleichen Kündigungsschutz erlangt, der grundsätzlich allen Wohnungsmietern zusteht. Damit sind jedoch nicht alle rechtlichen Probleme ausgeräumt. Der Mieter kann in der Wohnung bleiben, zwischen ihm und dem Eigentümer besteht jedoch kein Vertragsverhältnis. Das ist für beide Seiten nachteilig (vgl. im einzelnen Derleder WuM 1991, 641, und Gather, DWW 1992, 37, 48).

Um die Probleme und Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen, empfiehlt sich eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, die den Interessen des Eigentümers und des Wohnungsinhabers Rechnung trägt. Für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Eigentümer und dem gewerblichen Zwischenmieter soll der Eigentümer die Möglichkeit erhalten, einen neuen Zwischenmieter einzuschalten, der dann in die Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Untermietvertrag eintritt. Im Falle einer ersatzlosen Beendigung des Hauptmietvertrages soll der Vermieter selbst in die Position des bisherigen Zwischenmieters aus dem Untermietvertrag einrücken. Diese Regelung orientiert sich am Modell des § 571 BGB, wobei die §§ 572 bis 576 BGB für entsprechend anwendbar erklärt werden sollen.

9. Zu Artikel 5 a — neu — (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung)

Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen:

„Artikel 5 a

Änderung des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung

Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487) wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Wortlaut wird § 1.
2. Folgender § 2 wird angefügt:

„§ 2

§ 1 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem 1. August 1990 abgeschlossen worden ist.“

Begründung

Es ist zweckmäßig, zu dem Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Woh-

nungsversorgung klarzustellen, für welche Fälle die in diesem Gesetz geregelte zehnjährige Sperrfrist gelten soll.

Die verlängerte Frist kann nicht auf alle in der Vergangenheit erfolgten Umwandlungen und Veräußerungen angewendet werden. Eine solche unechte Rückwirkung über einen Zeitraum von zehn Jahren, in manchen Fällen auch darüber hinaus, wäre mit dem gebotenen Vertrauensschutz nicht zu vereinbaren. Ein geeigneter Stichtag ist der 1. August 1990. An diesem Tag ist das Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) in Kraft getreten, mit dem erstmals eine Verlängerung der Kündigungsfrist für Gebiete mit

besonders gefährdeter Wohnungsversorgung eingeführt wurde, und zwar für die Veräußerungsfälle ab 1. August 1990. Jedenfalls seit diesem Zeitpunkt konnte niemand darauf vertrauen, daß es auch angesichts zunehmender Wohnungsknappheit und angesichts sich verstärkender Verdrängungstendenzen bei der einmal festgelegten Dauer der Sperrfrist bleiben werde. Die öffentliche mietrechtspolitische Diskussion ist seither u. a. von Erörterungen über längere Sperrfristen bestimmt worden. Andererseits kommt ein weiteres Zurückverlegen des Stichtags nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber 1990 entschieden hat, daß alle vor dem 1. August 1990 liegenden Veräußerungsfälle nicht unter die längere Sperrfrist fallen sollten; für die älteren Fälle ist damit ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand entstanden.

