

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

zu dem

- a) **Gesetzentwurf des Bundesrates**  
**— Drucksache 12/2505 —**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes**

- b) **Gesetzentwurf der Abgeordneten Peter Conradi, Achim Großmann,**  
**Dr. Eckhart Pick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD**  
**— Drucksache 12/1856 —**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes**

- c) **Antrag der Abgeordneten Christina Schenk, Dr. Wolfgang Ullmann und der**  
**Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**— Drucksache 12/3291 —**

**Maßnahmen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs, zur Erweiterung**  
**des Kündigungsschutzes und zur Erhaltung des Bestands an Mietwohnungen**

### **A. Problem**

Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung, deren Erteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz Voraussetzung für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum ist, waren lange Zeit strittig. Die mit der klärenden Entscheidung des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichts-

höfe des Bundes vom 30. Juni 1992 verbundene Erleichterung der Umwandlungsvoraussetzungen führte zu einer weiteren starken Zunahme entsprechender Umwandlungsanträge. Umstritten ist, ob deshalb ein erhöhter Kündigungsschutz für Mieter notwendig ist.

**B. Lösung**

Die vor der Entscheidung des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes eingebrachten Vorlagen zielen auf die Klärung der Voraussetzungen und die Erschwerung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Vorlage zu Buchstabe c darüber hinaus auf weitere Änderungen im sozialen Mietrecht. Nach Auffassung der Ausschlußmehrheit wird ein hinreichender Mieterschutz durch den neuen Artikel 14 („Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung“) des in das am 1. Mai 1993 inkraftgetretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. 1993 I S. 466) gewährleistet.

**Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig die Erledigterklärung des Gesetzentwurfs zu Buchstabe a sowie mehrheitlich die Ablehnung des Gesetzentwurfs zu Buchstabe b und des Antrags zu Buchstabe c.**

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten**

Keine

## **Beschlußempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf — Drucksache 12/2505 — für erledigt zu erklären,
- b) den Gesetzentwurf — Drucksache 12/1856 — abzulehnen,
- c) den Antrag — Drucksache 12/3291 — abzulehnen.

Bonn, den 28. Mai 1993

## **Der Rechtsausschuß**

|                      |                         |                                          |                          |
|----------------------|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Horst Eylmann</b> | <b>Dr. Eckhart Pick</b> | <b>Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten</b> | <b>Burkhard Zurheide</b> |
| Vorsitzender         | Berichterstatter        |                                          |                          |

## Bericht der Abgeordneten Dr. Eckhart Pick, Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten und Burkhard Zurheide

### I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Abgeordneten Peter Conradi, Achim Großmann, Dr. Eckhart Pick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD — Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes — Drucksache 12/1856 — in seiner 91. Sitzung vom 7. Mai 1992 zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß und zur Mitberatung an den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen. Der Gesetzentwurf des Bundesrates — Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes — Drucksache 12/2505 — wurde in der 93. Sitzung vom 20. Mai 1992, der Antrag der Abgeordneten Christina Schenk, Dr. Wolfgang Ullmann und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN — Maßnahmen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs, zur Erweiterung des Kündigungsschutzes und zur Erhaltung des Bestandes an Mietwohnungen — Drucksache 12/3291 — in der 107. Sitzung vom 24. September 1992 an dieselben Ausschüsse, die letztere Vorlage darüber hinaus an den Ausschuß für Arbeit und Sozialordnung überwiesen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2505 — und den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1856 — in seiner 50. Sitzung am 3. März 1993 mehrheitlich abgelehnt. Der Antrag der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN — Drucksache 12/3291 — wurde in der 46. Sitzung vom 13. Januar 1993 ebenfalls mehrheitlich abgelehnt. Ein Antrag der Fraktion der SPD, dem Grundgedanken des Antrags der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, nämlich Begrenzung des Mietpreisanstiegs und Erweiterung des Kündigungsschutzes, im Rahmen der künftigen Mietgesetzgebung Rechnung zu tragen, wurde mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen abgelehnt.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf des Bundesrates und den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD in seiner 45. Sitzung vom 9. Dezember 1992 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen abgelehnt.

Der Ausschuß für Arbeit und Sozialordnung hat den Antrag der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in seiner 60. Sitzung vom 13. Januar 1993 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei Stimmenthaltung der Mitglieder der Fraktion der SPD abgelehnt.

Der Rechtsausschuß hat die Vorlagen in seinen Sitzungen vom 14. Oktober 1992, 21. April 1993 und 28. Mai 1993 (52., 73. und 77. Sitzung) beraten. Er empfiehlt einstimmig die Erledigterklärung des Gesetzentwurfs des Bundesrates sowie mehrheitlich die Ablehnung des Gesetzentwurfs der Fraktion der

SPD und des Antrags der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

### II. Zum Inhalt der Vorlagen

Der Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2505 — und der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/1856 — zielten auf die Klarstellung und die Erschwerung der Voraussetzungen der für die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung und damit verbunden auf einen effektiveren Mieterschutz in diesem Bereich.

Der Antrag der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN — Drucksache 12/3291 — fordert darüber hinaus, in den weiteren Gesetzgebungsverfahren zum Mietrecht u. a. folgende weitere Punkte zu berücksichtigen: Begrenzung des Mietpreisanstiegs und der Möglichkeiten von Mieterhöhungsverlangen, stärkere Betonung von Mietspiegeln, Entlastung der Mieter von Kapital- und Modernisierungskosten, Sanktionen gegen die Überhöhung von Mieten, Entlastung von überhöhten Gebühren für Wohnungsvermittlungen und Verstärkung des Kündigungsschutzes.

### III. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

Der Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/2505 — wurde im Ausschuß für erledigt erklärt, weil einerseits der Gemeinsame Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes mit Beschluß vom 30. Juni 1992 (Az: GmS-OGB 1/91) die Voraussetzungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung geklärt hat. Er hat beschlossen:

„Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden können auch dann im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.“

Diese Entscheidung brachte allerdings lediglich die Klarstellung der Voraussetzungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung, nicht auch die vom Gesetzentwurf geforderte Erschwerung. Die vor diesem Hintergrund erwünschte Erhöhung des Mieterschutzes ist andererseits bereits Gegenstand der parlamentarischen Beratungen zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) — Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208 — gewesen. Das Ergebnis dieser Beratungen war die Einfügung eines neuen Artikels 14 in das am 1. Mai 1993 in Kraft

getretene Gesetz (BGBl. I S. 466, 487). Artikel 14 hat folgenden Wortlaut:

„Artikel 14

Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverorgung

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so gilt in den so bestimmten Gebieten abweichend von den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs:

1. Bis zum Ablauf von zehn Jahren nach der Veräußerung werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 564 Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berücksichtigt.
2. Auch danach werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 564 Abs. 2 Nr. 2 und 3 des

Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berücksichtigt, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, es sei denn, der Vermieter weist dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nach.“

Ziel dieser Regelung ist es, zeitlich befristet den Schutz sozialschwacher Mieter vor Kündigung durch Eigentümer von umgewandelten Mietwohnungen, die Eigenbedarf geltend machen, zu erhöhen. Zur weiteren Begründung wird auf den Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz verwiesen (Drucksache 12/4340, S. 19). Vor diesem Hintergrund wurde der Gesetzentwurf des Bundesrates einmütig für erledigt erklärt.

Der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD wurde von der Ausschlußmehrheit ebenso abgelehnt wie der Antrag der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die dort geforderten weiteren Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes.

Bonn, den 28. Mai 1993

**Dr. Eckart Pick**

**Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten**

**Burkhard Zurheide**

Berichterstatter





