

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

A. Zielsetzung

Nach § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB kann der Vermieter von Wohnraum eine Teilkündigung für Nebenräume oder Grundstücksteile aussprechen, wenn er diese für die Schaffung von Mietwohnraum nutzen will. Diese Teilkündigungsmöglichkeit ist jedoch dadurch befristet, daß sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitgeteilt worden sein muß. Mit dieser Vorschrift soll insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung ermöglicht werden. Diese Notwendigkeit besteht jedoch auch über den genannten Zeitpunkt hinaus. Nach Ablauf dieser Frist wäre bei unveränderter Weitergeltung der Vorschrift die Teilkündigung ausgeschlossen und damit der Dachgeschoßausbau und die Aufstockung bei Mietwohngebäuden vielfach unmöglich.

Um den Anreiz zum Ausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern ungeschmälert zu erhalten, wird außerdem die in § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB enthaltene Befristung beseitigt. Sonst könnte sich ein Vermieter an Ausbauten oder Erweiterungen seines Wohngebäudes nach dem 1. Juni 1995 deshalb gehindert sehen, weil er das Sonderkündigungsrecht gegenüber seinen Mietern verliert.

Auch das Sonderkündigungsrecht nach § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB sollte über den 1. Juni 1995 hinaus erhalten bleiben, damit weiterhin ein Anreiz besteht, Wohnraum juristischen Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten, die ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder Personen in Ausbildung überlassen.

B. Lösung

Beseitigung der Befristungen des § 564 b Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 5 BGB.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen keine Kosten.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (442) – 843 00 – Wo 124/95

Bonn, den 14. Juni 1995

An die Präsidentin
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 685. Sitzung am 2. Juni 1995 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

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

Dr. Helmut Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

§ 564b des Bürgerlichen Gesetzbuches in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 2 Nr. 4 Satz 1 werden vor den Worten „die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt“ die Worte „und er“ einge-

fügt und die Worte „und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt“ gestrichen.

2. In Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „und vor dem 1. Juni 1995“ gestrichen.

3. In Absatz 7 Nr. 5 werden die Worte „den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 überlassen und ihn“ durch die Worte „den Mieter“ ersetzt.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung**A. Allgemeines**

Angesichts der nach wie vor bestehenden Wohnungsnot ist es auch weiterhin erforderlich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da nicht immer und nicht in jeder Gemeinde Bauland im wünschenswerten Umfang zur Verfügung steht, ist es geboten, Wohnraum insbesondere auch durch Dachgeschoßausbau und Aufstockung zu schaffen. Die letztgenannten Möglichkeiten erfordern jedoch vielfach die Kündigung von Nebenräumen wie z. B. Dachböden oder von Grundstücksteilen, wenn diese im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses mitvermietet sind. Eine entsprechende Teilkündigungsmöglichkeit sieht § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB vor. Jedoch konnte davon nur bis zum 31. Mai 1995 Gebrauch gemacht werden, weil die Teilkündigung dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 zugegangen sein mußte. Ohne Änderung dieser Vorschrift sind daher nach dem 31. Mai 1995 Teilkündigungen ausgeschlossen. Da der Mangel an Wohnraum erkennbar auch über diesen Zeitraum hinaus bestehen bleiben wird, ist es geboten, die in § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB enthaltene Befristung zu beseitigen. Diese Vorschrift wird daher entsprechend geändert.

Um den Anreiz zum Ausbau von Ein- und Zweifamilienhäusern ungeschmälert zu erhalten, wird außerdem die in § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB enthaltene Befristung beseitigt. Sonst könnte sich ein Vermieter an Ausbauten oder Erweiterungen seines Wohngebäudes nach dem 1. Juni 1995 deshalb gehindert sehen, weil er das Sonderkündigungsrecht gegenüber seinen Mietern verliert.

Auch die Sonderkündigungsmöglichkeit nach § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB sollte in Dauerrecht überführt werden, damit weiterhin ein Anreiz besteht, Wohnraum juristischen Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten, die ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder Personen in Ausbildung überlassen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Artikel 1****Zu Nummer 1**

Die vorgesehene Streichung der Worte „und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt“ bewirkt, daß Teilkündigungen über Nebenräume oder Grundstücksteile auch nach dem 31. Mai 1995 – also unbefristet – ausgesprochen werden können. Die zeitlich befristete Möglichkeit der Teilkündigung wird somit als Dauerrecht weitergeführt.

Zu Nummer 2

Die vorgesehene Streichung der Worte „und vor dem 1. Juni 1995“ bewirkt, daß dem Vermieter das Sonderkündigungsrecht für Zweifamilienhäuser auch erhalten bleibt, wenn er nach dem 1. Juni 1995 durch Ausbau oder Erweiterung eine dritte Wohnung schafft.

Zu Nummer 3

Die Änderung bewirkt, daß das Sonderkündigungsrecht über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, auch über den 1. Juni 1995 hinaus erhalten bleibt.

Zu Artikel 2

Da die Rechtsänderung zeitnah zum 1. Juni 1995 erfolgen sollte, ist es geboten, sie möglichst frühzeitig in Kraft treten zu lassen. Dies geschieht durch das Inkrafttreten des Gesetzes am Tage nach der Verkündung.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung stimmt dem vorliegenden Gesetzentwurf grundsätzlich zu. Der Entwurf übernimmt die mietrechtlichen Instrumente des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990, die auch die Bundesregierung in ihrem Bericht vom 28. April 1995 an den Deutschen Bundestag zur Überführung in ein Dauerrecht empfohlen hat (vgl. Drucksache 13/1242).

Allerdings hält die Bundesregierung eine Ergänzung des Gesetzentwurfs für erforderlich. Der Ausbau eines Gebäudes zum Zwei- oder Dreifamilienhaus kann zum Wegfall von Fördermitteln führen. Deshalb enthält § 100a des II. WoBauG und entsprechend § 53f. des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland eine bis zum 1. Juni 1995 befristete Sonderregelung. Auch hier sollten – um die gewünschte Schaffung neuen Wohnraums auch förderungsrechtlich nicht zu erschweren – die Auslaufristen gestrichen werden.

Diese Regelungen sollten rückwirkend in Kraft gesetzt werden, damit im Zeitraum ab dem 1. Juni 1995 weder ein Widerruf der Anerkennung nach § 83 Abs. 5 II. WoBauG bzw. § 43 Abs. 5 WoBauG Saar für steuerbegünstigte Wohnungen erfolgt, noch ein Feststellungsbescheid nach § 94 Abs. 3 und 5 II. WoBauG bzw. § 47 WoBauG Saar i. V. m. § 94 Abs. 3 und 5 II. WoBauG für öffentlich geförderte Wohnungen erlassen wird.

Artikel 2 des Gesetzentwurfs ist daher durch die folgenden Artikel 2 bis 4 zu ersetzen:

„Artikel 2**Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

In § 100a Satz 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch

Artikel 8 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, werden die Wörter „und die Wohnung vor dem 1. Juni 1995 bezugsfertig wird“ gestrichen.

Artikel 3**Änderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

In § 53f des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes 1991, S. 273), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, werden die Wörter „und die Wohnung vor dem 1. Juni 1995 bezugsfertig wird“ gestrichen.

Artikel 4**Inkrafttreten**

Artikel 1 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Artikel 2 und 3 treten mit Wirkung vom 1. Juni 1995 in Kraft.“

Gemäß Artikel 104a Abs. 3 Satz 3 GG ist wegen dieser Änderungen die Zustimmung des Bundesrates erforderlich.

Auswirkungen auf die Preise

Von der Stellungnahme der Bundesregierung sind keine Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, zu erwarten, da lediglich bestehende Regelungen in Dauerrecht überführt werden.

