

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

zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/2444 –

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des besonderen Kündigungsschutzes **in den neuen Bundesländern**

A. Problem

Zum Schutze der Mieter in den neuen Ländern bestehen z. Z. besondere Kündigungsschutzregelungen bei Mietverhältnissen, die vor dem 3. Oktober 1990 begründet wurden. So kann sich der Eigentümer zur Kündigung des Mietverhältnisses erst nach dem 31. Dezember 1995 auf bestehenden Eigenbedarf berufen (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB). Zudem kann bis zu diesem Zeitpunkt – abweichend von § 564 b Abs. 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – den Mietern in Zweifamilienhäusern, die vom Vermieter selbst bewohnt werden, nicht ohne Angabe von Gründen und nicht ohne den Nachweis des Eigenbedarfs gekündigt werden (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 3 EGBGB).

Der Gesetzentwurf geht davon aus, daß mit Ablauf der Geltungsdauer dieser gesetzlichen Sonderregelungen am 1. Januar 1996 eine Kündigungswelle in den neuen Ländern zu befürchten ist, ohne daß auf dem angespannten ostdeutschen Wohnungsmarkt ausreichender Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

B. Lösung

Durch das Gesetz soll die Geltungsdauer des besonderen Kündigungsschutzes bis zum 31. Dezember 1998 verlängert werden.

Mehrheitliche Ablehnung des Gesetzentwurfs

C. Alternativen

Verlängerung des besonderen Kündigungsschutzes bis zum
31. Dezember 1997

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf – Drucksache 13/2444 – abzulehnen.

Bonn, den 29. November 1995

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann
Vorsitzender

Dr. Michael Luther
Berichtersteller

Hans-Joachim Hacker
Berichtersteller

Bericht der Abgeordneten Dr. Michael Luther und Hans-Joachim Hacker

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Verlängerung des besonderen Kündigungsschutzes in den neuen Bundesländern – Drucksache 13/2444 – in seiner 61. Sitzung vom 12. Oktober 1995 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß sowie zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie an den Ausschuß für Familie, Senioren, Frauen und Jugend überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 24. Sitzung am 29. November 1995 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS beschlossen, die Ablehnung des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Der Ausschuß für Familie, Senioren, Frauen und Jugend hat in seiner Sitzung vom 29. November 1995 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS ebenfalls beschlossen, die Ablehnung des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 30. Sitzung am 29. November 1995 abschließend beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf abzulehnen.

II. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

Die Fraktion der SPD begründete ihren Gesetzentwurf damit, daß es angesichts der aktuellen Wohnungsnot in den neuen Ländern notwendig sei, den bereits bis Ende 1995 verlängerten verbesserten Kündigungsschutz nochmals um drei Jahre zu verlängern. Auch das Mietenüberleitungsgesetz vom 1. Juli 1995 habe deutlich gemacht, daß Mieter in den neuen Ländern nach wie vor einen besonderen Schutz benötigten, der über den in den alten Ländern gültigen Schutz hinausgehe.

Die Fraktion der SPD geht davon aus, daß insbesondere in den Ballungsgebieten der neuen Länder bislang noch kein hinreichend flexibler Wohnungsmarkt vorhanden sei und der Schutz vor überhöhten Mietforderungen, wie ihn das Mietenüberleitungsgesetz gewährleiste, durch den besonderen Kündigungsschutz flankiert werden solle.

Für die Vermieter bedeute die angestrebte Verlängerung keine unzumutbare Härte, da diese für sie keine Verschlechterung darstelle und sie nach wie vor die Möglichkeit der Kündigung hätten, wenn ihnen eine Verlängerung des Mietverhältnisses auch unter Wür-

digung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden könne.

Die Vertreter der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS stimmten dem Gesetzentwurf zu.

Im Gegensatz dazu lehnten die Koalitionsfraktionen den Gesetzentwurf ab. Sie gehen davon aus, daß im Unterschied zum Zeitpunkt der Verlängerung des Gesetzes von 1992 sich jetzt die Situation anders darstelle und genügend Wohnraum zur Verfügung stehe.

Sie waren der Auffassung, daß eine erneute Verlängerung der besonderen Wartefristen für die Geltendmachung von Eigenbedarfskündigungen für Mietverträge aus der Zeit vor dem Beitritt der DDR zum Grundgesetz nicht gerechtfertigt sei. Die erfolgte Verlängerung bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 dürfte nach ihrer Auffassung ausreichend gewesen sein, um den Mietern eine Umstellung auf das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches zu ermöglichen. Zudem schränkten die Vorschriften des sozialen Mietrechts die Rechte des Vermieters, den Mietvertrag – auch im Falle des Eigenbedarfs – zu kündigen, stark ein und bewirkten damit einen hohen Schutz des Mieters. Die gesetzlichen Regelungen reichten auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten in den neuen Ländern aus.

Ein erhöhter Kündigungsdruck sei weder in Rückübertragungsfällen, bei denen die Alteigentümer ihre Wohnungen an Dritte veräußerten, noch bei privatisierten Wohnungen zu sehen. Nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 571 BGB) träte der Erwerber in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein. Die Mieter hätten die gleichen Schutzrechte wie gegenüber den Voreigentümern. Darüber hinaus seien Mieter von Wohnungen, die nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen verkauft worden seien, durch die Kündigungssperrfristen geschützt.

Nach dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen „Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung“ seien in von den Ländern auszuweisenden Gebieten die Mieter von nach Umwandlung veräußerten Wohnungen für zehn Jahre vor Kündigungen geschützt. Falls die Kündigung für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte darstelle, sei eine Kündigung auch über den Zeitraum von zehn Jahren hinaus ausgeschlossen, falls der Vermieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweise.

Schließlich seien nach § 12 Abs. 2 des Altschuldenhilfe-Gesetzes die Länder ermächtigt, für die Zeit nach dem 1. Januar 1996 Vorschriften über Belegungsbedingungen für bis zu 50 v. H. der Wohnungen zu erlassen, wenn den Wohnungsunternehmen Altschuldenhilfen gewährt worden seien. Auch damit

hätten die Länder die Möglichkeit, zur Sicherung der Wohnraumversorgung beizutragen.

Im übrigen bestand im Rechtsausschuß Einvernehmen darüber, daß sich durch die Ablehnung des Ge-

setzentwurfs die Aufforderung unter Punkt II Nr. 1 des Antrags der Abgeordneten Rolf Schwanitz, Hans-Joachim Hacker, Ernst Bahr, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD auf Drucksache 13/803 teilweise erledigt habe.

Bonn, den 29. November 1995

Dr. Michael Luther
Berichterstatter

Hans-Joachim Hacker
Berichterstatter

