

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

**zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
– Drucksache 15/1490 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 232 § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

A. Problem

Für Mietverträge in den neuen Ländern, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, wurde mit Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB eine im Vergleich zur Gesetzeslage in den alten Ländern abweichende Rechtslage geschaffen, indem die Möglichkeit einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) für den Geltungsbereich dieser Vorschrift ausgeschlossen wurde. Die Regelung wurde durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 – Mietrechtsreformgesetz (BGBl. I S. 1149) im Kern unangetastet gelassen. Eine Änderung hat sie nur insoweit erfahren, als sich die Nummerierung der Vorschriften im BGB geändert hat. Ursprüngliches Ziel war es, in einem von Wohnungsmangel geprägten Umfeld Mieter von preisgünstigem Wohnraum davor zu schützen, gezielt aus ihrer Wohnung „herausgekündigt“ zu werden. Berücksichtigung fand auch die Erwägung, dass eine Kündigungsmöglichkeit zum Zwecke der Verwertung nach dem ZGB nicht bestand. Die Begründung trägt der gegenwärtigen Situation nicht mehr Rechnung. Die Verhältnisse am Wohnungsmarkt haben sich zwischenzeitlich grundlegend geändert. Statt Wohnungsmangel ist ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Es steht auch ausreichend preiswerter Wohnraum zur Verfügung. Der Kündigungsausschluss ist daher für Vermieter unzumutbar. Ihnen ist es verwehrt, sogar weitestgehend leer stehende Gebäude einer wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit zuzuführen. Verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf Artikel 14 GG lassen sich daher nicht von der Hand weisen.

B. Lösung

Der Entwurf schlägt vor, die für die neuen Länder geltende Sonderregelung in Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB aufzuheben. Damit würde für den Wohnungsmarkt, auch soweit die private Wohnungswirtschaft betroffen ist, mehr Flexibilität erreicht. Die Zulassung der Verwertungskündigung ist für die betroffenen Mieter in Anbetracht der zwischenzeitlich eingetretenen Entspannung am Wohnungsmarkt hinnehmbar.

Einstimmige Annahme des Gesetzentwurfs

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksache 15/1490 – unverändert anzunehmen.

Berlin, den 10. Dezember 2003

Der Rechtsausschuss

Andreas Schmidt (Mülheim)
Vorsitzender

Dirk Manzewski
Berichterstatter

Marco Wanderwitz
Berichterstatter

Jerzy Montag
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Dirk Manzewski, Marco Wanderwitz, Jerzy Montag und Rainer Funke

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 15/1490 in seiner 69. Sitzung am 23. Oktober 2003 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Rechtsausschuss und zur Mitberatung dem Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und dem Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat die Vorlage in seiner 23. Sitzung am 10. Dezember 2003 beraten und einstimmig beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Wohnungswesen** hat die Vorlage in seiner 25. Sitzung am 10. Dezember 2003 beraten und einstimmig beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

III. Beratung im Rechtsausschuss

Der **Rechtsausschuss** hat die Vorlage in seiner 35. Sitzung am 10. Dezember 2003 abschließend beraten und einstimmig beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Berlin, den 10. Dezember 2003

Dirk Manzewski
Berichtersteller

Marco Wanderwitz
Berichtersteller

Jerzy Montag
Berichtersteller

Rainer Funke
Berichtersteller