

Gesetzentwurf

des Bundesrates

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 leerstehende 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.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen auf öffentlichen Haushalte

Die Regelung verursacht keine unmittelbaren Haushaltsausgaben.

E. Sonstige Kosten

Durch das Gesetz sind weder Auswirkungen auf Einzelpreise noch auf das Preisniveau, insbesondere auf Verbraucherpreise, zu erwarten.

Gesetzentwurf
des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 790. Sitzung am 11. Juli 2003 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

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

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 werden die Absatzbezeichnung "(1)" und die Wörter ", soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt" gestrichen.
2. Absatz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung:

Mit Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB wurde, um der Wohnungssituation in den neuen Ländern zum Zeitpunkt des Beitritts gerecht zu werden, die Möglichkeit einer Verwertungskündigung für Mietverhältnisse, die vor dem 3. Oktober 1990 begründet wurden, dauerhaft ausgeschlossen. Ein Vermieter kann sich demnach nicht auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses berufen, wenn er durch die Fortsetzung desselben an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist. Zweck der Regelung war es, Mieter von preisgünstigem Wohnraum zu schützen. Berücksichtigung fand auch die Erwägung, dass eine Kündigungsmöglichkeit zwecks Verwertung nach dem ZGB nicht bestand.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Ländern ist jedoch nicht mehr mit der nach der Wiedervereinigung vergleichbar. Auf Grund einer Bevölkerungsabwanderung, der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen ist ein hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Auch sind die Mietpreise stark zurückgegangen, so dass inzwischen genügend preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Sonderregelung hat zur Folge, dass Vermieter von überwiegend leer stehenden oder Verlust bringenden Objekten, sofern die verbleibenden Mieter nicht freiwillig ausziehen, kaum Möglichkeiten haben, Gebäude, deren weitere Unterhaltung sich oftmals defizitär gestaltet, einer lukrativeren Nutzungsmöglichkeit zuzuführen. Eine grundlegende Umgestaltung, vollständige Sanierung, ein Neubau oder - sofern keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr möglich ist - ein Gebäudeabriss können oftmals nur realisiert werden, wenn die noch bestehenden Mietverhältnisse vorher beendet werden. Zwar hat die Rechtsprechung nunmehr in einem Fall, in dem der Vermieter ein nahezu gänzlich leer stehendes Gebäude abreißen wollte, ein ordentliches Kündigungsrecht des Vermieters angenommen (vgl. Urteil des AG Halle-Saalkreis vom 28. Mai 2002, NJW 2002, 3413). Jedoch stellt die Sonderregelung auch unterhalb der Schwelle, für die ein solches Kündigungsrecht angenommen wurde, ein starkes Hindernis für eine sinnvolle wirtschaftliche Verwertung von Wohnungsbestand dar, der überwiegend leer stehend ist, für den dauerhaft keine Kosten deckende Miete mehr erwirtschaftet werden kann oder für den als einzige sinnvolle Verwertung nur noch der Abriss in Betracht kommt.

Literaturmeinungen sehen sogar im dauerhaften Ausschluss des Verwertungskündigungsrechts einen Verstoß gegen Artikel 14 GG (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., § 564b BGB Rdnr. 405).

Die Sonderregelung soll daher aufgehoben werden.

Das Inkrafttreten der Aufhebung ist mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats vorgesehen. Wegen der Länge der Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB ist ein baldiges Inkrafttreten ohne Übergangsregelung geboten. Härtefälle können über die Widerspruchsmöglichkeit des § 574 BGB zu Gunsten des Mieters aufgefangen werden.