

## Unterrichtung

durch den Bundesrat

### Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz – 2. WKSchG) – Drucksachen 7/2011, 7/2629, 7/2638 –

#### hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 413. Sitzung am 8. November 1974 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 17. Oktober 1974 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den nachstehenden Gründen einberufen wird.

#### Gründe

##### Artikel 1

##### Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

##### 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b BGB)

**Artikel 2 Abs. 3** (betr. Mietverträge auf bestimmte Zeit)

**Artikel 3 § 10 Abs. 2 Nr. 4 — neu —** (betr. Gesetz zur Regelung der Miethöhe)

a) In Artikel 1 Nr. 1 ist § 564 b Abs. 7 wie folgt zu fassen:

„(7) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch gemietet ist,
2. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwie-

gend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,

3. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.“

b) Artikel 2 Abs. 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Diese Vorschrift gilt nicht für Mietverhältnisse

1. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch gemietet ist,
2. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
3. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.“

c) In Artikel 3 ist in § 10 Abs. 2 am Ende der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und folgende Nummer 4 anzufügen:

„4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,“.

#### Begründung

Nach dem Gesetzesbeschluß soll der Kündigungsschutz entgegen dem bisherigen Recht

grundsätzlich auch auf möblierten Wohnraum ausgedehnt werden. — Nicht gelten soll der Kündigungsschutz nur für bestimmten Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, und für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch gemietet ist. Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen fällt seiner Natur nach nicht unter die erste Gruppe. Es ist aber auch zweifelhaft, ob die Vermietung eines Wohnheimplatzes für zwei bis vier Semester (ein bis zwei Jahre) eine Vermietung zu nur vorübergehendem Gebrauch ist oder ob Studenten- und Jugendwohnheime damit unter die zweite Gruppe fallen.

Die Träger von Studenten- und Jugendwohnheimen (also auch von Schüler- und Lehrlingswohnheimen) müssen an der bewährten Übung festhalten können, den Mietern nach dem Ablauf einer gewissen Mietzeit zu kündigen, um auch anderen Interessenten einen Heimplatz zukommen zu lassen. Bei dem zu geringen Bestand an Wohnheimplätzen ist diese Fluktuation insbesondere für Studentenwohnheime aus Gründen der Gleichbehandlung dringend notwendig. Weiter muß es dem Träger eines Studenten- oder Jugendwohnheims unbenommen sein, im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens im Heim auch dann zu kündigen, wenn die Voraussetzungen der außerordentlichen Kündigung oder der Kündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht erfüllt sind. Ob diese Belange im Hinblick auf den Bestandsschutz, den § 564 b Abs. 1 und 2 BGB gewähren will, als berechnete Interessen im Sinn dieser Vorschrift anzusehen wären, ist zweifelhaft. Mit einer einheitlichen Rechtsprechung kann nicht gerechnet werden. Eine Rechtsunsicherheit, die die Verwaltung der Heime erschweren und den Heimfrieden ernsthaft gefährden würde, wäre die Folge.

Die genannten Heimträger würden aber auch durch die Mietpreisregelung des Artikels 3 unzumutbar belastet. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für Wohnheimplätze nämlich sehr schwer feststellbar, weil das Maß der den Heimbewohnern neben dem überwiegenden Element der Wohnraumüberlassung gewährten Betreuung von Heim zu Heim sehr unterschiedlich ist.

Die genannten Erwägungen gelten für Studenten- und Jugendwohnheime. Für die Bewohner einiger anderer Arten von Wohnheimen gilt der Kündigungsschutz deswegen nicht, weil Fürsorge und Betreuung gegenüber der Wohnraumüberlassung überwiegen. Ein gewichtiges Bedürfnis, neben Studenten- und Jugendwohnheimen auch andere Wohnheime, in denen die Wohnraumüberlassung überwiegt, generell vom Kündigungsschutz auszunehmen, besteht nicht. Insofern muß der Einzelfallentscheidung und einer vernünftigen Interpretation des Begriffs des „berechtigten Interesses“ im § 564 b BGB durch die Gerichte überlassen bleiben, ob ein Mietverhält-

nis über einen Wohnheimplatz gekündigt werden kann.

Die Sonderregelung für die Studenten- und Jugendwohnheime muß in Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b Abs. 7 Nr. 3), Artikel 2 Abs. 3 Nr. 3 und in Artikel 3 § 10 Abs. 2 Nr. 4 getroffen werden. Die übrigen vorgeschlagenen Änderungen sind nur redaktioneller Art. Sie dienen der Verdeutlichung.

### Artikel 3

#### Gesetz zur Regelung der Miethöhe

##### 2. Zu § 4 Abs. 2 Satz 2

In § 4 Abs. 2 Satz 2 sind die Worte „erläutert wird“ durch die Worte „die Berechnung mitgeteilt werden“ zu ersetzen.

##### Begründung

§ 4 Abs. 2 Satz 2 soll sicherstellen, daß der Mieter die Betriebskostenerhöhung nachprüfen kann. Dies ist nur gewährleistet, wenn die Berechnung der Erhöhung vom Vermieter mitgeteilt werden muß (vgl. auch die Fassung des § 3 Abs. 3 Satz 2).

##### 3. Zu § 9 Abs. 2

§ 9 Abs. 2 erster Halbsatz ist wie folgt zu fassen:  
„Ist der Mieter rechtskräftig zur Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses nach § 2 oder zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach den §§ 3 bis 7 verurteilt worden, . . .“.

##### Begründung

In den Fällen des § 2 wird der Mieter nicht zur Zahlung, sondern zur Zustimmung verurteilt (§ 2 Abs. 3, 4). Dem sollte, um Rechtsunklarheit zu vermeiden, auch in der Fassung des § 9 Abs. 2 Rechnung getragen werden.

##### 4. Zu § 10 Abs. 2 Nr. 5 — neu —

In § 10 Abs. 2 ist folgende Nummer 5 anzufügen:  
„5. über steuerbegünstigten Wohnraum, für den auf Grund anderer Rechtsvorschriften, satzungsmäßiger Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarung keine höhere als die Kostenmiete vereinbart werden kann.“

##### Begründung

Bei mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördertem Wohnraum ist die Kostenmiete maßgebend; die Vergleichsmietenregelung findet nach dem Gesetzesbeschluß des Bundestages keine Anwendung.

Der Vorschlag will steuerbegünstigten Wohnraum, für den auf Grund der angeführten Tatbestände (andere Rechtsvorschriften, satzungsmäßige Bestimmungen oder vertragliche Vereinbarung) keine höhere als die Kostenmiete vereinbart werden darf, dem mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnraum gleichstellen, so daß auch insoweit die Vergleichsmietenregelung keine Anwendung findet. Diese Gleichstellung ist aus Gründen der Gleichbehandlung erforderlich und auch systemgerecht. Die Vorschrift trägt zum vertrauensvollen Miteinander von Mietern und Vermietern bei, weil sie den Streit um Vergleichsobjekte entbehrlich macht; damit erleichtert sie auch künftige Wohnungsbauinvestitionen außerhalb des öffentlich geförderten Bereichs.

## Artikel 8

### Inkrafttreten

5. Dem Artikel 8 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Das Gesetz tritt mit dem Ablauf des 31. Dezember 1977 außer Kraft.“

### Begründung

Als das WKSchG geschaffen wurde, überwog in den meisten Teilen der Bundesrepublik die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot. Es war erklärtes Ziel des WKSchG, den Mieter vor den sich aus dieser Marktlage ergebenden Schwierigkeiten angemessen zu schützen. Inzwischen hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt grundlegend geändert. Ein nennenswerter Nachfrageüberhang ist allenfalls noch in sogenannten Ballungsgebieten festzustellen. Überwiegend ist der Markt jedoch ausgeglichen. An manchen Orten besteht sogar schon ein Überangebot an Mietwohnungen. Ob die auf einen erheblichen Wohnungsfehlbestand zugeschnittene Regelung des WKSchG, die der Gesetzesbeschluß in der Sache weitgehend unverändert übernimmt, den

geänderten Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt hinreichend gerecht wird, ist fraglich. Auch in der Entschliebung, die der Bundestag zu dem Gesetzesbeschluß gefaßt hat, klingen insoweit Zweifel an. Es ist daher geboten, die Regelung vor ihrer Übernahme als Dauerrecht weitere drei Jahre zu erproben.

Die Erprobung ist auch deshalb erforderlich, weil entgegen der Begründung des Regierungsentwurfs nicht festgestellt werden kann, daß sich das WKSchG bewährt hat. Seine Bestimmungen über die Mieterhöhung haben zu erheblichen Schwierigkeiten geführt. Insbesondere sind sie in der Auslegung, die sie durch die überwiegende Rechtsprechung erfahren haben, den berechtigten Interessen der Vermieter in keiner Weise gerecht geworden; dies hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 23. April 1974 (1 BvR 6/74 und 1 BvR 2270/73) ausdrücklich festgestellt. Ob die in Artikel 3 § 2 Abs. 2 des Gesetzesbeschlusses vorgesehenen Änderungen die Praktikabilität und die Effektivität der Regelung in dem gebotenen Umfang erhöhen, ist nicht unzweifelhaft. Sie mindern unmittelbar lediglich die Anforderungen, die die überwiegende Rechtsprechung bislang an das vorprozessuale Erhöhungsverlangen des Vermieters gestellt hat. Unter welchen Voraussetzungen jedoch die Gerichte im Rechtsstreit Sachverständigengutachten und Mietspiegel als Beweismittel anzuerkennen haben, ist nicht geregelt, sondern bleibt der Rechtsprechung überlassen. Zudem enthält die Mietpreisregelung für den Fall eine Lücke, daß es vergleichbare Wohnungen in genügender Anzahl nicht gibt oder die Vergleichsmiete mit den erreichbaren Beweismitteln nicht festgestellt werden kann. Ob die Rechtsprechung bereit sein wird, diese Lücke zu schließen, kann noch nicht sicher beurteilt werden.

Die seit dem Inkrafttreten des WKSchG vergangene Zeit ist auch zu kurz, um die Bewährung der Kündigungsschutzvorschrift abschließend beurteilen zu können. Auch sie bedarf, bevor sie in Dauerrecht umgewandelt wird, weiterer Erprobung.