

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

A. Problem und Ziel

Auf Grund der Leerstandssituation auf dem Wohnungsmarkt in Ostdeutschland erleiden die Wohnungsunternehmen zum Teil existenzgefährdende Mietausfälle bei gleich bleibenden Unterhaltskosten. Vor diesem Hintergrund, zu dessen Ursachen im Wesentlichen die überwiegend schwache wirtschaftliche Entwicklung sowie die Folgen der demographischen Entwicklung gehören, sind in den Stadtumbauprogrammen von Bund und Ländern Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Solche wirtschaftlich notwendigen Abriss- oder Rückbaumaßnahmen sind jedoch nur möglich, wenn der Vermieter über sein Eigentum auch ungehindert verfügen kann. Um dies zu ermöglichen, muss in Problemfällen neben der einvernehmlichen Einigung mit den Mietern über einen Auszug auch die Möglichkeit der Kündigung gegeben sein. Eine solche findet jedoch bisher weder im städtebaulichen Teil des Baugesetzbuchs noch im Bürgerlichen Gesetzbuch eine ausreichende Rechtsgrundlage. So definiert § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB lediglich eine Verwertungskündigung. Diese umfasst den bloßen Abriss oder Rückbau jedoch nur, wenn damit eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks verbunden ist. Zum Auffangtatbestand des „berechtigten Interesses“ gemäß § 573 Abs. 1 BGB gibt es zu den einschlägigen Sachverhalten bisher nur vereinzelte Rechtsprechung, die für die Unternehmen und Vermieter keine hinreichende Rechtssicherheit bietet und die geplanten Stadtumbaumaßnahmen nicht hinreichend planbar macht.

B. Lösung

Der Entwurf schlägt vor, einen neuen Kündigungstatbestand als § 573 Abs. 2 Nr. 4 BGB aufzunehmen. Damit würden unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit städteplanerischen Konzepten für die Wohnungsunternehmen höhere Flexibilität und Planungssicherheit erreicht. Die Zulassung der Abrisskündigung unter der Bedingung des Nachweises eines vergleichbaren und verfügbaren Wohnraumes ist für die Mieter in Gebieten mit einem entspannten Wohnungsmarkt hinnehmbar.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Die Regelung verursacht keine unmittelbaren Haushaltsausgaben.

E. Sonstige Kosten

Keine

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den *M*. April 2004

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 797. Sitzung am 12. März 2004 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2
des Bürgerlichen Gesetzbuches

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

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.

Mit freundlichen Grüßen



Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

In § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird Absatz 2 wie folgt geändert:

1. In Nummer 2 wird nach dem Wort „benötigt“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
2. In Nummer 3 wird der abschließende Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt.
3. Folgende Nummer 4 wird angefügt:
 - „4. das Wohngebäude überwiegend leer steht und entsprechend einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 des Baugesetzbuchs teilweise oder vollständig beseitigt werden soll und der Vermieter dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung nachweist.“

Artikel 2

Inkrafttreten

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

Begründung

§ 573 Abs. 1 BGB ermöglicht dem Vermieter die Kündigung auf Grund eines berechtigten Interesses. Darunter fällt auch der Fall der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Danach kann sich der Vermieter 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. Hiervon werden jedoch auf Grund der restriktiven Tatbestandsvoraussetzungen nicht alle Sachverhalte erfasst, in denen Leerstand durch Abriss beseitigt und die Grundstücke nachfolgend weder gewinnbringend verkauft noch durch Neubauten aufgewertet werden sollen.

Auf Grund der demografischen Entwicklung kommt es vor allem in den neuen, aber zunehmend auch in den alten Bundesländern zu einem Bevölkerungsschwund in strukturschwachen Regionen. Neben der Sanierung von preiswertem Wohnraum und dem Neubau von Wohnungseigentum ist dies der hauptsächliche Grund für die Existenz von Gebieten mit teilweise hohem Mietwohnungsleerstand. Um zu einer Marktberaumung zu gelangen, die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten dem Bevölkerungsrückgang Rechnung trägt, werden von den Kommunen in städtebauli-

chen Konzepten Rückbaugelände festgelegt, wobei diese Maßnahmen von Bund und Ländern mit entsprechenden Stadtumbauprogrammen gefördert werden. Ein rechtliches Hindernis für die Durchführung der Abrissmaßnahmen war in der Vergangenheit jedoch immer ein fehlender klarer Kündigungstatbestand.

So konnten auszugsunwillige Mieter den Abriss in der Vergangenheit oftmals um Jahre verzögern. Zwar gibt es mittlerweile eine Rechtsprechung, welche das Abrissinteresse der Vermieter unter dem „berechtigten Interesse“ des § 573 Abs. 1 BGB definiert, jedoch stellt der Absatz 1 lediglich einen Auffangtatbestand zu den besonderen Kündigungstatbeständen in Absatz 2 dar. Unter diesen Auffangtatbestand wurde bisher nur in wenigen Einzelfällen und unter fallspezifischen Anforderungen eine Kündigung zwecks Abriss von der Rechtsprechung bejaht. Auf Grund der geringen Anzahl der diesbezüglich ergangenen Urteile und der fehlenden Rechtsbindung für andere in Zukunft zu erwartende Urteile kann nicht von einer gefestigten Rechtsprechung ausgegangen werden. Die vorliegenden Urteile sind zudem insofern Sonderfälle, als es sich um verbleibende Einzelmietler handelt, die trotz langer Verhandlungen und großzügiger Zahlungsangebote in den Häusern verblieben sind. Für die Fälle, wo 10 %, 20 % oder 30 % der Mieter noch in den Häusern verblieben sind, können die Entscheidungen nicht ohne weiteres übernommen werden. Gerade die langen Verhandlungszeiten in der Vergangenheit sollen vermieden werden. Auch die von den Gerichten in diesem Zusammenhang getätigte Einschränkung, die Situation dürfe nicht das Ergebnis des Verhaltens der Vermieter sein (z. B. durch unterlassene Weitervermietung, erfolgreiche Auszugsverhandlungen mit anderen Mietern oder Unterlassen der Senkung der Mietpreise), entspricht nicht den aktuellen Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft. Die Vermieter sind gezwungen, den verstreuten Leerstand auf ein Gebäude zu konzentrieren, um überhaupt mit Rückbau- oder Abrissmaßnahmen auf die auflaufenden Verluste und sinkende Nachfrage reagieren zu können. Für die anstehenden Aufgaben im Rahmen der Stadtumbauprogramme brauchen die Vermieter und Eigentümer jedoch eine Rechtssicherheit, welche die Rückbaumaßnahmen planbar macht.

Sofern ein städtebauliches Konzept Rückbaumaßnahmen vorsieht, kann das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der geplanten städtebaulichen Ordnung gegenüber dem Interesse des Mieters am Erhalt seiner Wohnung überwiegen. Außerdem können städtebauliche Rückbaumaßnahmen dazu führen, dass Eigentümern von Wohngebäuden durch die Abwanderung von Mietern künftige wirtschaftliche Nachteile entstehen. Diesen sollen sie sich mit den Mitteln des Zivilrechts entziehen können. Städtebauliche Umstrukturierungen, die bei einem strukturellen Wohnungsleerstand veranlasst sind, müssen dem Eigentümer wegen seiner absehbaren künftigen wirtschaftlichen Betroffenheit eine Kündigung ermöglichen. Eine solch erhebliche wirtschaftli-

che Betroffenheit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn das Wohngebäude überwiegend, d. h. über 50 % der Wohneinheiten, leer steht. Um auch wirklich zu garantieren, dass anderweitig ausreichender Wohnraum für den Mieter vorhanden ist und sich seine Wohnsituation auf Grund der Kündigung nicht maßgeblich verschlechtert, muss der Vermieter einen vergleichbaren und verfügbaren Wohnraum nachweisen. Vergleichbar ist die Art der Wohnungen (geförderter Wohnraum, nicht geförderter Wohnraum, Altbauwohnung, Plattenbauwohnung, Appartement etc.), Größe (1-Raumwohnung, 2-Raumwohnung etc.) und Ausstattung (Fußbodenbelag, Bad, Einbauküche, Balkon etc.).

Des Weiteren kann eine Abrisskündigung nur dann erfolgen, wenn ein städtebauliches Konzept eine entsprechende Rückbaumaßnahme vorsieht. Hiermit wird eine Umgehung von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vermieden und sichergestellt, dass ein geplanter Abriss der Wohnung nur dann ein Grund für eine Kündigung ist, wenn dies langfristig der kontinuierlichen Stadtentwicklung dient. Bezug genommen wird hierbei auf die von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB, da diese bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist und in Form von kommunalen Entwicklungsplänen

oder städtebaulichen Rahmenplänen (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept „INSEK“) eine geordnete und an die jeweiligen Bedürfnisse angepasste Stadtentwicklung fördert.

Ähnlich wie bei der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB hängt eine Wirksamkeit der Abrisskündigung nicht davon ab, ob die Abrissgenehmigung bereits nach den landesrechtlichen Vorschriften erteilt ist, da dies lediglich sicherstellt, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Normen entspricht. Es handelt sich daher nicht um ein Erfordernis, welches einen mieterschützenden Charakter aufweist. Es ist somit nur erforderlich, dass die Planungen des Vermieters im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde stehen und ein Stadium erreicht haben, in dem beurteilt werden kann, ob das Vorhaben im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses mit einiger Sicherheit verwirklicht werden kann (vgl. überwiegende Rechtsprechung und Literatur zum Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, Palandt 1999, § 564b Rn. 169; BayOLG, WuM 1993, S. 660 ff.).

Die Abrisskündigung im BGB ist damit eine Ergänzung zur Verwertungskündigung.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung stimmt dem Gesetzentwurf nicht zu, da sie für das vorgeschlagene Sonderkündigungsrecht gegenwärtig weder ein rechtliches noch ein praktisches Bedürfnis sieht.

1. Schon das geltende Recht ermöglicht den Vermietern unter bestimmten Voraussetzungen eine Kündigung in Abrissfällen. Es gibt damit bereits einen ausreichenden Kündigungstatbestand und es besteht hinsichtlich der Ausübung von Abrisskündigungen keine Rechtsunsicherheit.

Unter Heranziehung der Generalklausel in § 573 Abs. 1 BGB hat sich eine mittlerweile gefestigte und vom Bundesgerichtshof bestätigte Rechtsprechung zu der Abrisskündigung entwickelt, die den Interessen der Vermieter in Fällen erheblichen Leerstands angemessen Rechnung trägt und zugleich berücksichtigt, dass eine Kündigung durch den Vermieter wegen der sozialen Bedeutung der Wohnung für den Mieter als Lebensmittelpunkt nur bei einem Interesse von Gewicht in Betracht kommt. Die Rechtsprechung nimmt konkrete Einzelfallbetrachtungen vor und löst damit das Problem weniger verbleibender Mieter in einem für den Abriss vorgesehenen Haus sachgerecht. Die Gerichte stellen den Unterhaltskosten für das Gebäude die Mietzahlungen der verbleibenden Mieter gegenüber und überprüfen bei einem erheblichen Missverhältnis außerdem, ob die Mieter besonders schutzbedürftig sind. Dabei spielt insbesondere auch die Frage des vorherigen Angebots einer Ersatzwohnung und die Übernahme der Umzugskosten eine Rolle. Ein mögliches Interesse von Mietern, sich ihre Auszugsbereitschaft teuer abkaufen zu lassen, wird von der Rechtsprechung unmissverständlich als vertragsfremd und nicht schutzwürdig bezeichnet.

Die Rechtsprechung bejaht einen Kündigungsgrund des Vermieters zwar nur unter der Voraussetzung, dass der Leerstand des betroffenen Gebäudes nicht vom Vermieter verschuldet ist. Dies führt für die hier in Frage stehenden Fälle, in denen der Leerstand auf einer demographischen Entwicklung beruht, aber nicht zu einer Beschränkung der Vermieterrechte. Ein schuldhaftes Han-

deln des Vermieters wird nämlich ausdrücklich verneint, wenn der geplante Abriss wegen erheblichen Leerstands im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzepts erfolgen soll.

2. Darüber hinaus wird in Kürze das Verbot der Verwerfungskündigung für Altmietverträge in den neuen Ländern wegfallen. Auch in Ostdeutschland können sich Vermieter dann auf den Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berufen. Damit werden Abrisskündigungen weiter erleichtert. Die Rechtspraxis hat so ein ausreichendes Instrumentarium zur Verfügung, auf das Leerstandsproblem zu reagieren. Ohnehin wird das Problem in der Praxis mit dem Angebot von Ersatzwohnungen und der Übernahme der Umzugskosten durch die Vermieter in den meisten Fällen für beide Seiten befriedigend gelöst. Gesetzgeberischer Handlungsbedarf wird hier auch deshalb nicht gesehen.
3. Im Übrigen erscheint zweifelhaft, ob der Gesetzentwurf sein Ziel erreichen kann, mehr Rechts- und Planungssicherheit für Vermieter zu schaffen. Auch der Gesetzentwurf verwendet auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe (z. B. „überwiegend leer steht“, „Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung“), für die also die Einzelfallsituation maßgebend ist, und über deren Auslegung im Streitfall die Gerichte entscheiden müssen. Auch soweit der Gesetzentwurf den Vermietern lange „Verhandlungszeiten“ mit auszugsunwilligen Mietern ersparen will, ist die praktische Relevanz eines neuen Kündigungsgrunds zu hinterfragen. Denn der gesetzliche Kündigungsschutz des Mieters, also das Recht zum Widerspruch gegen die Kündigung und der Räumungs- und Vollstreckungsschutz, bleiben unangetastet.
4. Auch aus städtebaulicher Sicht wird für den Gesetzentwurf kein Bedarf gesehen. Nach § 182 Abs. 1 BauGB besteht bereits die Möglichkeit für die Gemeinden, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen oder zur Durchführung städtebaulicher Gebote, insbesondere von Rückbaugesboten (§ 179 BauGB), Miet- oder Pachtverhältnisse aufzuheben.

