Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/2195

Zweiter Schriftlicher Bericht

des Rechtsausschusses (12. Ausschuß)

über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

— Drucksache IV/806 —

A. Bericht des Abgeordneten Dr. Hauser *)

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

die noch anhängigen Vorschriften des Gesetzentwurfs — Drucksache IV/806 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 23. April 1964

Der Rechtsausschuß

Hoogen	**Dr. Hauser**
Vorsitzender	Berichterstatter

*) *folgt als zu Drucksache IV/2195*

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Zusammenstellung

der noch anhängigen Vorschriften des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

— Drucksache IV/806 —

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (12. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 12. Ausschusses
—	—
	Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel I	Artikel I
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**
Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:	Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:
1. § 537 wird wie folgt geändert:	1. § 537 wird wie folgt geändert: ◆
a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt: „Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht."	a) unverändert
b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt: „Absatz 1 Satz 1 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt."	b) unverändert
c) Folgender Absatz 3 wird angefügt: *„Der Vermieter von* Wohnraum *kann sich auf* eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung *nicht berufen."*	c) Folgender Absatz 3 wird angefügt: **„(3) Bei einem Mietverhältnis über** Wohnraum **ist** eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung **unwirksam.**"
2. § 538 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt: ◆ „Ist ein Mangel der im § 537 bezeichneten Art bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der im § 537 bestimmten Rechte Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen."	2. unverändert

Entwurf

3. Nach § 541 wird folgender § 541 a eingefügt:

„§ 541 a

Der Mieter von Räumen hat *bauliche Veränderungen, das Anbringen von Einrichtungen und ähnliche Maßnahmen* zu dulden, *soweit sie* zur Erhaltung der *gemieteten Räume* oder *sonstiger Teile* des Gebäudes erforderlich sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm *diese Maßnahmen* zugemutet werden *können. Werden durch diese Maßnahmen* Aufwendungen *des Mieters erforderlich, so* hat *sie* ihm der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten."

4. § 543 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„*Auf* eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, *kann sich der Vermieter von Wohnraum nicht berufen.*"

b) Absatz 2 fällt weg.

5. § 547 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 fält der Satz 2 weg.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter von Räumen kann *das* Wegnahmerecht des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. *Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf* eine *zum Nachteil des Mieters abweichende* Vereinbarung *nicht berufen.*"

6. § 549 wird wie folgt geändert:

a) Folgender neuer Absatz 2 wird eingefügt:

„*Erlangt der* Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein *dringendes* Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vor-

Beschlüsse des 12. Ausschusses

3. Nach § 541 wird folgender § 541 a eingefügt:

„§ 541 a

(1) Der Mieter von Räumen hat **Einwirkungen auf die Mietsache** zu dulden, **die** zur Erhaltung der **Mieträume** oder des Gebäudes erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm **dies** zugemutet werden **kann.** Aufwendungen, **die der Mieter infolge dieser Maßnahmen machen mußte,** hat der Vermieter ihm **in einem den Umständen nach angemessenen Umfange** zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten."

4. § 543 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„**Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist** eine Vereinbarung, durch die das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, **unwirksam.**"

b) unverändert

5. § 547 wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 fällt der Satz 2 weg.

6. Nach § 547 wird folgender § 547 a eingefügt:

„§ 547 a

(1) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.

(2) Der Vermieter von Räumen kann **die Ausübung des** Wegnahmerechts des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(3) Eine Vereinbarung, **durch die das Wegnahmerecht des Mieters von Wohnraum ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.**"

7. § 549 wird wie folgt geändert:

a) Folgender neuer Absatz 2 wird eingefügt:

„**(2) Entsteht für den** Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein **berechtigtes** Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten

Entwurf

liegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. *Auf* eine *entgegenstehende* Vereinbarung *kann sich der Vermieter nicht berufen.*"

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

7. Nach § 550 wird folgender § 550 a eingefügt:

„§ 550 a

Der Vermieter von Wohnraum *kann sich auf das Versprechen* einer Vertragsstrafe *nicht berufen.*"

8. Nach § 552 wird folgender § 552 a eingefügt:

„§ 552 a

Der Mieter von Wohnraum kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietzinsforderung mit einer Forderung *aus dem Mietverhältnis* aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat."

11. § 555 fällt weg.

Beschlüsse des 12. Ausschusses

ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. **Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.** Eine **zum Nachteil des Mieters abweichende** Vereinbarung **ist unwirksam.**"

b) unverändert

8. Nach § 550 wird folgender § 550 a eingefügt:

„§ 550 a

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter von Wohnraum eine Vertragsstrafe **vom Mieter versprechen läßt, ist unwirksam.**"

9. Nach § 552 wird folgender § 552 a eingefügt:

„§ 552 a

Der Mieter von Wohnraum kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietzinsforderung mit einer Forderung **auf Grund des § 538** aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat."

10. § 554 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nr. 2 werden die Worte „Entschädigung nach § 557 Satz 1" durch die Worte „Entschädigung nach § 557 Abs. 1 Satz 1" ersetzt.

b) Absatz 2 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

11. § 554 a Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam."

12. § 554 b wird wie folgt gefaßt:

„§ 554 b

Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter von Wohnraum zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, ist unwirksam."

13. § 555 fällt weg.

Entwurf

13. § 557 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 fällt weg.

b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Der Vermieter von Wohnraum kann jedoch, *wenn nicht der Mieter gekündigt hat, wegen der Vorenthaltung des Raums* einen weiteren Schaden nur *insoweit* geltend machen, als die Billigkeit nach den Umständen eine Schadloshaltung erfordert; *auf* eine *entgegenstehende* Vereinbarung *kann sich der Vermieter nicht berufen."*

14. Nach § 557 wird folgender § 557 a eingefügt:

„§ 557 a

Ist der Mietzins für eine Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet, so hat ihn der Vermieter nach Maßgabe des § 347 zurückzuerstatten. *Der Vermieter haftet nur* nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, *wenn das Mietverhältnis endet*

1. *durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist* wegen eines Umstandes, den *der Vermieter* nicht zu vertreten hat, *oder*
2. *durch Kündigung unter Einhaltung einer Frist wegen eines von dem Vermieter nicht zu vertretenden Umstandes, der zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, oder*
3. *durch vorzeitige Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist.*

Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung *nicht berufen."*

Beschlüsse des 12. Ausschusses

14. § 556 a Abs. 7 wird wie folgt gefaßt:

„Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam."

15. In § 557 werden folgende Absätze 2 bis 4 angefügt:

„**(2)** Der Vermieter von Wohnraum kann jedoch einen weiteren Schaden nur geltend machen, **wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat; der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen,** als den Umständen nach die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. **Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.**

(3) Wird dem Mieter von Wohnraum nach § 721 oder § 794 a der Zivilprozeßordnung eine Räumungsfrist gewährt, so ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.

(4) Eine Vereinbarung, **die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 oder 3 abweicht, ist unwirksam."**

16. Nach § 557 wird folgender § 557 a eingefügt:

„§ 557 a

(1) Ist der Mietzins für eine Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet, so hat ihn der Vermieter nach Maßgabe des § 347 **oder, wenn die Beendigung** wegen eines Umstandes **erfolgt,** den **er** nicht zu vertreten hat, nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung **unwirksam."**

17. § 565 Abs. 2 Sätze 3 und 4 werden wie folgt gefaßt:

„Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter zur Kündigung unter Einhaltung einer kürzeren Frist berechtigt sein soll, ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. Eine Vereinbarung, nach der die Kündigung nur für den Schluß be-

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

stimmter Kalendermonate zulässig sein soll, ist unwirksam."

18. § 565 a Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist oder es sich um ein Mietverhältnis der in § 565 Abs. 3 genannten Art handelt."

15. Nach *§ 565* werden folgende §§ 565 b und 565 c eingefügt:

„§ 565 b

Bei Wohnraum, *der* mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet ist, kann *sich* der Vermieter *auf eine Vereinbarung, nach der das Mietverhältnis mit dem Dienstverhältnis endet oder von* der Beendigung des Dienstverhältnisses *an ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder unter Einhaltung einer kürzeren als der nach § 565 Abs. 2 maßgebenden Frist gekündigt werden kann, berufen, wenn durch das Fortbestehen des Mietverhältnisses die betrieblichen Interessen erheblich beeinträchtigt würden, es sei denn, daß überwiegende Interessen des Mieters entgegenstehen. Kann sich der Vermieter auf die Vereinbarung berufen, so gelten die §§ 556 a, 556 b nicht.*

19. Nach **§ 565 a** werden folgende §§ 565 b und 565 c eingefügt:

„§ 565 b

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, **so** kann **nach** der Beendigung des Dienstverhältnisses der Vermieter **ein auf unbestimmte Zeit bestehendes Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats kündigen, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird.**

(2) Hat der Vermieter nach Absatz 1 gekündigt, so gilt § 556 a mit der Maßgabe, daß der Vermieter die Einwilligung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern kann, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Wochen vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat.

(3) Hat der Mieter das Dienstverhältnis gelöst, ohne daß ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlaß gegeben war, oder hat der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben, so gelten die §§ 556 a und 556 b nicht."

§ 565 c

Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über die Miete entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie einen eigenen Hausstand führt."

§ 565 c

unverändert

16. In § 569 wird folgender *Satz 3* angefügt:

„§§ 569 a, 569 b *bleiben unberührt.*"

20. In § 569 wird folgender **Absatz 2** angefügt:

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht, wenn die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 569 a **oder** 569 b **gegeben sind."**

Entwurf

17. Nach § 569 werden folgende §§ 569 a und 569 b eingefügt:

„§ 569 a

In ein Mietverhältnis über Wohnraum, in dem der Mieter mit seinem Ehegatten den gemeinsamen Hausstand führt, tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt; § 206 gilt entsprechend.

Wird in dem Wohnraum ein gemeinsamer Hausstand *nicht mit einem Ehegatten, wohl aber* mit anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein. Das gleiche gilt, wenn der Mieter einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehegatten und anderen Familienangehörigen geführt hat und der Ehegatte in das Mietverhältnis nicht eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; jeder *der Familienangehörigen* kann die Erklärung für sich abgeben. *Mehrere Familienangehörige* können die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.

Der Ehegatte oder die Familienangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, neben dem Erben für die bis zum Tode des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen haftet der Erbe allein.

Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tode liegenden Zeitraum im voraus entrichtet und treten sein Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, so sind sie verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzinses ersparen oder erlangen.

Kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit dem Ehegatten oder den Familienangehörigen fortzusetzen, so ist *er* berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

Treten in ein Mietverhältnis über Wohnraum der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht ein, so wird es mit dem Erben fortgesetzt.

Beschlüsse des 12. Ausschusses

21. Nach § 569 werden folgende §§ 569 a und 569 b ◆ eingefügt:

„§ 569 a

(1) In ein Mietverhältnis über Wohnraum, in dem der Mieter mit seinem Ehegatten den gemeinsamen Hausstand führt, tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, daß er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt; § 206 gilt entsprechend.

(2) Wird in dem Wohnraum ein gemeinsamer Hausstand mit **einem oder mehreren** anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein. Das gleiche gilt, wenn der Mieter einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehegatten und **einem oder mehreren** anderen Familienangehörigen geführt hat und der Ehegatte in das Mietverhältnis nicht eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; **bei mehreren Familienangehörigen** kann jeder die Erklärung für sich abgeben. **Sind mehrere Familienangehörige in das Mietverhältnis eingetreten, so** können **sie** die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.

(3) Der Ehegatte oder die Familienangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, neben dem Erben für die bis zum Tode des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner; im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen haftet der Erbe allein.

(4) Hat der Mieter den Mietzins für einen nach seinem Tode liegenden Zeitraum im voraus entrichtet und treten sein Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, so sind sie verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung des Mietzins ersparen oder erlangen.

(5) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. **§ 556 a ist entsprechend anzuwenden.**

(6) Treten in ein Mietverhältnis über Wohnraum der Ehegatte oder andere Familienangehörige nicht ein, so wird es mit dem Erben

Entwurf

Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

§ 569 b

Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den Eheleute gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie den gemeinsamen Hausstand führen, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. § 569 a Abs. 3, 4 gilt entsprechend. Der überlebende Ehegatte kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist."

Artikel II

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

Beschlüsse des 12. Ausschusses

fortgesetzt. Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

(7) Eine von den Absätzen 1, 2 oder 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 569 b

unverändert

Artikel II

Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

01. Nach § 93 a wird folgender § 93 b eingefügt:

◆

„§ 93 b

(1) Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, daß ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der Belange des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und ihm nicht der Kläger unverzüglich seine Belange bekanntgegeben hat. Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.

(2) Erkennt der Beklagte den Anspruch auf Räumung von Wohnraum sofort an, wird ihm jedoch auf seinen Antrag eine Räumungsfrist bewilligt, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte bereits vor Erhebung der Klage unter Angabe von Gründen eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist vom Kläger vergeblich begehrt hatte.

(3) Bei einer Klage auf künftige Räumung von Wohnraum steht der Auferlegung der Kosten nach § 93 nicht entgegen, daß dem Beklagten auf seinen Antrag eine Räumungsfrist bewilligt wird."

Entwurf

1. *§ 257 wird wie folgt gefaßt:*

„§ 257

Ist die Geltendmachung einer nicht von einer Gegenleistung abhängigen Geldforderung oder die Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung eines Grundstücks oder eines Raumes, der anderen als Wohnzwecken dient, an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft, so kann Klage auf künftige Zahlung oder Räumung erhoben werden."

2. Nach § 308 wird folgender § 308 a eingefügt:

„§ 308 a

(1) Erachtet das Gericht in einer Streitigkeit zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder dem Mieter und dem Untermieter wegen Räumung von Wohnraum den Räumungsanspruch für unbegründet, weil der Mieter nach den §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Fortsetzung des Mieterverhältnisses verlangen kann, so hat es in dem Urteil *auch ohne* Antrag auszusprechen, für welche Dauer und unter welchen Änderungen der Vertragsbedingungen das Mietverhältnis fortgesetzt wird. *Vor dem Ausspruch sind die Parteien zu hören.*

(2) Der Ausspruch ist selbständig anfechtbar."

3. In § 709 Nr. 1 werden zwischen den Worten „Räumung" und „sowie" folgende Worte eingefügt:

„, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs".

4. § 721 wird wie folgt gefaßt:

„§ 721

(1) Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht auf Antrag *oder von Amts wegen* dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Der Antrag ist vor dem Schluß der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht. Ist der Antrag bei der Entscheidung übergangen, so gilt § 321; bis zur Entscheidung kann das Gericht auf Antrag die Zwangsvollstreckung wegen des Räumungsanspruchs einstweilen einstellen.

Beschlüsse des 12. Ausschusses

Nummer 1 entfällt

2. Nach § 308 wird folgender § 308 a eingefügt:

„§ 308 a

(1) Erachtet das Gericht in einer Streitigkeit zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder dem Mieter und dem Untermieter wegen Räumung von Wohnraum den Räumungsanspruch für unbegründet, weil der Mieter nach den §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, so hat es in dem Urteil **auf** Antrag auszusprechen, für welche Dauer und unter welchen Änderungen der Vertragsbedingungen das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

(2) unverändert

3. unverändert

4. § 721 wird wie folgt gefaßt:

„§ 721

(1) Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht auf Antrag dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Der Antrag ist vor dem Schluß der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht. Ist der Antrag bei der Entscheidung übergangen, so gilt § 321; bis zur Entscheidung kann das Gericht auf Antrag die Zwangsvollstreckung wegen des Räumungsanspruchs einstweilen einstellen.

(1 a) Ist auf künftige Räumung erkannt und über eine Räumungsfrist noch nicht entschieden, so kann dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewährt werden, wenn er spätestens zwei Wochen vor dem Tage, an dem nach dem Urteil zu räumen ist, einen Antrag stellt.

Entwurf	Beschlüsse des 12. Ausschusses
(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens *eine* Woche vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen. Über *den Antrag* entscheidet das Gericht erster Instanz, solange die Sache in der Berufungsinstanz anhängig ist, das Berufungsgericht. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.	(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens **zwei** Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen.
	(2 a) Über **Anträge nach den Absätzen 1 a oder 2** entscheidet das Gericht erster Instanz, solange die Sache in der Berufungsinstanz anhängig ist, das Berufungsgericht. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen. **Vor der Entscheidung ist der Gegner zu hören. Das Gericht ist befugt, die im § 732 Abs. 2 bezeichneten Anordnungen zu erlassen.**
(3) Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Die Jahresfrist rechnet vom Tage der Rechtskraft des Urteils oder, wenn nach einem Urteil auf künftige Räumung an einem späteren Tage zu räumen ist, von diesem Tage an.	(3) unverändert
(4) Die sofortige Beschwerde findet statt	(4) Die sofortige Beschwerde findet statt
1. gegen Urteile, durch die auf Räumung von Wohnraum erkannt ist, wenn sich das Rechtsmittel lediglich gegen die Versagung, Gewährung oder Bemessung einer Räumungsfrist richtet;	1. unverändert
2. gegen Beschlüsse über Anträge nach *Absatz* 2.	2. gegen Beschlüsse über Anträge nach **den Absätzen 1 a oder** 2.
Hat das Berufungsgericht entschieden, so ist die Beschwerde unzulässig. Eine weitere Beschwerde findet nicht statt."	Hat das Berufungsgericht entschieden, so ist die Beschwerde unzulässig. Eine weitere Beschwerde findet nicht statt."
5. Nach § 794 wird folgender § 794 a eingefügt:	5. Nach § 794 wird folgender § 794 a eingefügt: ◆
„§ 794 a	„§ 794 a
(1) Hat sich der Schuldner in einem Vergleich, aus dem die Zwangsvollstreckung stattfindet, zur Räumung von Wohnraum verpflichtet, so kann ihm das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Wohnraum belegen ist, auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist bewilligen. Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen.	(1) Hat sich der Schuldner in einem Vergleich, aus dem die Zwangsvollstreckung stattfindet, zur Räumung von Wohnraum verpflichtet, so kann ihm das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Wohnraum belegen ist, auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist bewilligen. **Der Antrag ist spätestens zwei Wochen vor dem Tage, an dem nach dem Vergleich zu räumen ist, zu stellen.** Die Entscheidung kann ohne mündliche Verhandlung ergehen. **Vor der Entscheidung ist der Gläubiger zu hören. Das Gericht ist befugt, die im § 732 Abs. 2 bezeichneten Anordnungen zu erlassen.**
(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. *Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens eine Woche vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen.*	(2) Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. **Absatz 1 Sätze 2 bis 5 gilt entsprechend.**
(3) Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als ein Jahr, gerechnet vom Tage des Abschlusses des Vergleichs, betragen. Ist nach dem	(3) unverändert

Entwurf

Vergleich an einem späteren Tage zu räumen, so rechnet die Frist von diesem Tage an.

(4) Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts findet die sofortige Beschwerde statt. Eine weitere Beschwerde ist unzulässig."

6. In § 795 werden anstelle der Worte „in dem vorstehenden Paragraphen" die Worte „in § 794" gesetzt.

7. Nach § 940 wird folgender § 940 a eingefügt:

„§ 940 a

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht angeordnet werden."

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

3. In § 38 *des* Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes *vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418)* wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Die §§ 30, 31 treten zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft; in Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist, sind auch die §§ 30, 31 nicht mehr anzuwenden."

Beschlüsse des 12. Ausschusses

(4) unverändert

6. unverändert

7. unverändert

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

1. § 54 Abs. 2 Satz 2 des Mieterschutzgesetzes, eingefügt durch das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 505), wird aufgehoben.

2. Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, **zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 524), wird wie folgt geändert:**

a) § 3 dd Abs. 1 Satz 2 wird aufgehoben.

b) In § 38 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Die §§ 30, 31 treten zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft; in Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist, sind auch die §§ 30, 31 nicht mehr anzuwenden."

3. Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 524), wird wie folgt geändert:

a) § 3 c Abs. 1 Satz 2 wird aufgehoben.

b) In § 38 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Die §§ 30, 31 treten zusammen mit dem Mieterschutzgesetz außer Kraft; ist das Mie-

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

terschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 in der in Berlin geltenden Fassung schon vor seinem Außerkrafttreten nicht mehr anzuwenden, so sind auch die §§ 30, 31 nicht mehr anzuwenden.

4. § 3 dd Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Wohnraumbewirtschaftung im Saarland (WBG/S), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 524), wird aufgehoben.

5. Im Saarland sind die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418) nicht mehr entsprechend anzuwenden. Artikel 2 Abschnitt V des Gesetzes Nr. 555 zur Angleichung des saarländischen Rechts an das in der Bundesrepublik Deutschland geltende Recht auf dem Gebiete der Gerichtsverfassung, des Zivil- und Strafverfahrens und des bürgerlichen Rechts vom 22. Dezember 1956 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1667) wird aufgehoben.

4. Der § 50 Satz 1 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 861, 907) wird wie folgt gefaßt:

„Im Verfahren vor dem Prozeßgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung) erhält der Rechtsanwalt drei Zehntel der in § 31 bestimmten Gebühren, wenn das Verfahren mit dem Verfahren über die Hauptsache nicht verbunden ist."

6. Der § 50 Satz 1 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 861, 907) wird wie folgt gefaßt:

„Im Verfahren vor dem Prozeßgericht oder dem Amtsgericht auf Bewilligung, Verlängerung oder Verkürzung einer Räumungsfrist (§§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung) erhält der Rechtsanwalt drei Zehntel der in § 31 bestimmten Gebühren, wenn das Verfahren mit dem Verfahren über die Hauptsache nicht verbunden ist."

7. In § 12 des Gerichtskostengesetzes vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 861, 941) werden folgende Absätze 3 und 4 angefügt:

„(3) Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohnraum in demselben Prozeß verhandelt, so werden die Werte nicht zusammengerechnet.

(4) Bei Ansprüchen nach §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für die erste Instanz maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist."

8. Artikel VI § 1 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juni 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041) wird wie folgt geändert:

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

„§ 1

Hat ein Mieter oder für ihn ein Dritter dem Vermieter mit Rücksicht auf die Vermietung einer Wohnung, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, auf Grund vertraglicher Verpflichtung einen verlorenen Zuschuß, insbesondere einen verlorenen Baukostenzuschuß, geleistet, und wird das Mietverhältnis nach dem 30. Juni 1964 beendigt, so hat der Vermieter die Leistung, soweit sie nicht durch die Dauer des Mietverhältnisses als getilgt anzusehen ist, nach Maßgabe des § 347 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zurückzuerstatten. Erfolgt die Beendigung des Mietverhältnisses wegen eines Umstandes, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, so hat er die Leistung nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten."

Artikel IV

Schlußvorschriften

§ 2

Eine Räumungsfrist auf Grund § 5 a des Mieterschutzgesetzes, die in dem Zeitpunkt läuft, in dem das Mieterschutzgesetz außer Kraft tritt oder unanwendbar wird, kann nach §§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung verlängert oder verkürzt werden.

§ 3

(1) Die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil, das vor dem Zeitpunkt ergangen ist, in dem die §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes außer Kraft getreten oder unanwendbar geworden sind, oder aus einem vorher geschlossenen Ver-

Artikel IV

Schlußvorschriften

§ 1

(1) Ein Mietverhältnis, das in dem Zeitpunkt besteht, in dem das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 unanwendbar wird oder außer Kraft tritt, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) In den Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2 bereits am 30. Juni 1964 nicht mehr anzuwenden ist, richtet sich ein Mietverhältnis, das am 1. Juli 1964 besteht, von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

§ 2

(1) Eine Räumungsfrist auf Grund § 5 a des Mieterschutzgesetzes, die in dem Zeitpunkt läuft, in dem das Mieterschutzgesetz außer Kraft tritt oder unanwendbar wird, kann nach **den** §§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung verlängert oder verkürzt werden.

(2) In den Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2 bereits am 30. Juni 1964 nicht mehr anzuwenden ist, kann eine Räumungsfrist auf Grund des § 5 a des Mieterschutzgesetzes, die im 1. Juli 1964 noch läuft, nach den §§ 721, 794 a der Zivilprozeßordnung verlängert oder verkürzt werden.

§ 3

unverändert

Entwurf

gleich kann noch innerhalb eines Jahres nach diesem Zeitpunkt nach Maßgabe des bisherigen Rechts einstweilen eingestellt werden.

(2) Ein auf Grund der §§ 30, 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes gewährter Vollstreckungsschutz endet spätestens nach Ablauf eines Jahres, nachdem diese Vorschriften außer Kraft getreten oder unanwendbar geworden sind.

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Artikel IV § 3 dieses Gesetzes und in § 721 Abs. 3, § 794 a Abs. 3 der Zivilprozeßordnung bestimmten Jahresfristen allgemein, für einzelne Teile des Geltungsbereichs dieses Gesetzes oder für bestimmte Arten von Mietverhältnissen oder Wohnräumen zu verlängern, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich ist.

§ 5

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 6

(1) Artikel III Nr. 2 *und* 3 sowie Artikel IV treten am . . . . . in Kraft.

(2) Im übrigen tritt dieses Gesetz mit dem Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes in Kraft, in den

Beschlüsse des 12. Ausschusses

§ 3 a

(1) Ist bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnraum, der zur Unterbringung von Angehörigen eines Betriebs oder einer bestimmten Art von Betrieben bestimmt ist, eine Auflage nach § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) oder nach § 53 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) gemacht worden, so sind die §§ 565 b und 565 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis weniger als fünf Jahre besteht.

(2) § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 53 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes treten mit Ablauf des 31. Dezember 1984 außer Kraft. Auflagen, die entsprechend diesen Vorschriften bei der Bewilligung öffentlicher Mittel vorher gemacht worden sind, werden mit Ablauf des 31. Dezember 1984 unwirksam.

§ 4

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Artikel IV § 3 dieses Gesetzes und in § 721 Abs. 3, § 794 a Abs. 3 der Zivilprozeßordnung bestimmten Jahresfristen allgemein, für einzelne Teile des Geltungsbereichs dieses Gesetzes oder für bestimmte Arten von Mietverhältnissen oder Wohnräumen zu verlängern, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich ist.

§ 5

unverändert

§ 6

(1) Artikel III Nr. **1**, 2, 3, **4**, **5** sowie Artikel IV treten am **1. Juli 1964** in Kraft.

(2) Die anderen Bestimmungen dieses Gesetzes treten in Kraft:

Entwurf

in § 54 Abs. 2, 3 des Mieterschutzgesetzes genannten Gebieten jedoch mit dem Tage, von dem an das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist.

Beschlüsse des 12. Ausschusses

a) in den Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2 bereits am 30. Juni 1964 nicht mehr anzuwenden ist, am 1. Juli 1964;

b) in anderen Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 unanwendbar wird, mit dem Tage, von dem an das Mieterschutzgesetz danach nicht mehr anzuwenden ist;

c) im übrigen mit dem Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes.