

Schriftlicher Bericht

des Rechtsausschusses
(12. Ausschuß)

über den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Dritten
Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

— Drucksache V/1743 —

A. Bericht des Abgeordneten Busse (Herford) *)

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf — Drucksache V/1743 — in der
aus der nachstehenden Zusammenstellung ersicht-
lichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 29. November 1967

Der Rechtsausschuß

Dr. Wilhelmi	Busse (Herford)
Vorsitzender	Berichterstatter

*) folgt als zu Drucksache V/2317

Zusammenstellung

des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines
Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

— Drucksache V/1743 —

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses

— 12. Ausschuß —

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

**Entwurf
eines Dritten Gesetzes zur Änderung
mietrechtlicher Vorschriften**

**Entwurf
eines Dritten Gesetzes zur Änderung
mietrechtlicher Vorschriften**

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

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Artikel I

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 556 a Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

1. § 556 a Abs. 1 **bis 3** wird wie folgt geändert:

„(1) Würde die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken, dessen Härte auch unter Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis so lange fortzusetzen, als dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. In diese Abwägung ist auch die Schwierigkeit der Beschaffung angemessenen Ersatzwohnraumes einzubeziehen.“

„(1) Der Mieter kann der Kündigung **eines Mietverhältnisses über Wohnraum** widersprechen und vom Vermieter **die Fortsetzung des Mietverhältnisses** verlangen, **wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.**

(2) Im Falle des Absatzes 1 kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, daß es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(3) Kommt keine Einigung zustande, so wird über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses und über deren Dauer sowie über die Bedingungen,

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

nach denen es fortgesetzt wird, durch Urteil Bestimmung getroffen. Ist ungewiß, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund deren die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird."

1a. An § 556 a wird folgender Satz 2 angefügt:



„Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.“

2. An § 556 a Abs. 6 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Hat der Vermieter entgegen § 564 a Abs. 2 auf die Widerspruchsfrist nicht hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.“

2. § 556 a Abs. 6 wird wie folgt gefaßt:



„(6) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist den in § 564 a Abs. 2 bezeichneten Hinweis oder die nach § 564 a Abs. 3 verlangte Auskunft erteilt, so kann der Mieter den Widerspruch noch in dem auf Räumung gerichteten Rechtsstreit erklären, solange ein Antrag zur Sache nicht gestellt ist.“

2a. § 556 c wird wie folgt gefaßt:



„(1) Ist auf Grund der §§ 556 a, 556 b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, daß das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nach diesen Vorschriften nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.“

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich Umstände, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, verändert, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 556 a verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.“

2b. In § 557 Abs. 1 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:



„Gibt der Mieter die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vor-

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

3. An § 564 a wird folgendeer Absatz 2 angefügt:

„(2) In dem Kündigungsschreiben soll der Mieter auf die Widerspruchsfrist des § 556 a Abs. 6 hingewiesen werden.“

3. § 564 a wird wie folgt gefaßt:

◆
„§ 564 a

(1) Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form.

(2) Der Vermieter von Wohnraum soll den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 556 a sowie auf die Form und die Frist des Widerspruchs rechtzeitig hinweisen.

(3) Auf Verlangen des Mieters soll der Vermieter von Wohnraum über die Gründe der Kündigung unverzüglich Auskunft erteilen.

(4) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art.“

Artikel II

Anderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

1. Nach § 23 a wird folgender § 23 b eingefügt:

„§ 23 b

Für Klagen aus Mietverhältnissen über Wohnraum ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Mietsache befindet.“

Artikel II

Anderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

Nummer 1 entfällt

1a. Nach § 29 wird folgender § 29 a eingefügt:

◆
„§ 29 a

(1) Für Klagen auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Mietvertrages oder Untermietvertrages über Wohnraum, auf Erfüllung, auf Entschädigung wegen Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung eines solchen Vertrages ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet. Das gleiche gilt für Klagen auf Räumung des Wohnraums oder auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn es sich um Wohnraum der in § 556 a Abs. 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art handelt.“

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

1b. § 93 b wird wie folgt gefaßt:



„§ 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 berechtigten Interessen 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 berechtigten Interessen bekanntgegeben hat. Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.

(2) Wird eine Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf abgewiesen, daß auf Verlangen des Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmt wird, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Beklagten auferlegen, wenn er auf Verlangen des Klägers nicht unverzüglich über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilt hat. Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses entsprechend, wenn der Klage stattgegeben wird.

(3) Erkennt der Beklagte den Anspruch auf Räumung von Wohnraum sofort an, wird ihm jedoch 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 die Fortsetzung des Mietverhältnisses oder eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist vom Kläger vergeblich begehrt hatte.“

2. Nach § 1025 wird folgender § 1025 a eingefügt:

„§ 1025 a

Ein Schiedsvertrag über Rechtsstreitigkeiten, die den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum betreffen, ist unwirksam.“

2. Nach § 1025 wird folgender § 1025 a eingefügt:



„§ 1025 a

Ein Schiedsvertrag über Rechtsstreitigkeiten, die den Bestand eines Mietverhältnisses über Wohnraum betreffen, ist unwirksam. **Dies gilt nicht, wenn es sich um Wohnraum der in § 556 a Abs. 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art handelt.“**

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

Artikel IIa

Rechtszug

§ 1

(1) Will das Landgericht als Berufungsgericht bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus den §§ 556 a bis 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergibt, von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichts abweichen, so hat es vorab eine Entscheidung des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts über die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) herbeizuführen; das gleiche gilt, wenn eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist und sie durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist. Dem Vorlagebeschluß sind die Stellungnahmen der Parteien beizufügen. Will das Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Oberlandesgerichts abweichen, so hat es die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen.

(2) Sind in einem Land mehrere Oberlandesgerichte errichtet, so können die Rechtssachen, für die nach Absatz 1 die Oberlandesgerichte zuständig sind, von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung einem der Oberlandesgerichte oder dem Obersten Landesgericht zugewiesen werden, sofern die Zusammenfassung der Rechtspflege in Mietsachen, insbesondere der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dienlich ist. Die Landesregierungen können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn es sich um Wohnraum der in § 556 a Abs. 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art handelt.

Artikel III

Übergangs- und 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 31. Dezember 1967 nicht mehr anzuwenden ist, richtet sich ein Mietverhältnis, das am 1. Januar 1968 besteht, von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

§ 2

In Rechtsstreitigkeiten auf Räumung von Wohnraum oder auf Fortsetzung eines Mietverhältnisses

Entwurf

Beschlüsse des 12. Ausschusses

über Wohnraum auf Grund der §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in den Gebieten anhängig sind, in denen das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2 bereits am 31. Dezember 1967 nicht mehr anzuwenden ist, gilt folgendes:

1. Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs nach § 556 a Abs. 6 Satz 1, § 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs läuft nicht ab, bevor der Mieter erneut zur Hauptsache verhandelt hat.
2. Das Gericht hat eine mündliche Verhandlung, die geschlossen worden ist, wieder zu eröffnen.
3. Eine Klage oder eine Berufung kann ohne Einwilligung des Beklagten oder des Berufungsbeklagten zurückgenommen werden, solange dieser nicht erneut zur Hauptsache verhandelt hat.
4. Das Gericht entscheidet nach billigem Ermessen, ob die Kosten des Rechtsstreits (§ 91 der Zivilprozeßordnung) ganz oder teilweise zu erstatten sind. Hat eine Partei Kosten durch ein unbegründetes Rechtsmittel oder durch grobes Verschulden veranlaßt, so sind ihr die Kosten aufzuerlegen; dies gilt nicht für Kosten, die eine Partei durch ein unbegründetes Rechtsmittel veranlaßt hat, wenn sich das Rechtsmittel gegen ein Urteil richtet, das vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen ist.

Artikel III

§ 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel IV

§ 4

Dieses Gesetz tritt in Kraft:

(1) §§ 1 bis 3 dieses Artikels treten am 1. Januar in Kraft.

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

- a) in den Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz nicht mehr anzuwenden ist, *zwei Wochen nach der Verkündung*;
 - b) in *den* 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.
- a) in den Gebieten, in denen das Mieterschutzgesetz **nach seinem § 54 Abs. 2 bereits am 31. Dezember 1967** nicht mehr anzuwenden ist, **am 1. Januar 1968**;
 - 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.