

Anfrage Nr. 0014/2004/FZ  
**Anfrage von: Herrn Stadtrat Holschuh**  
**Anfragedatum: 18.05.2004**

Stichwort:  
**Mietrechtsreform**

Beschlusslauf!

Schriftliche Frage:

Bis zur Mietrechtsreform wurden nach dem Sozialklauselgesetz die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten bestand eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren nach Veräußerung einer umgewandelten Eigentumswohnung.

Durch die Mietrechtsreform, die zum 1.9.01 in Kraft getreten ist, wurde das Sozialklauselgesetz abgeschafft und durch eine neue Bestimmung ersetzt. Nun können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB der unterschiedlichen Situation der Gemeinden Rechnung tragen und die Kündigungssperrfrist für die Dauer von bis zu 10 Jahren selbst bestimmen.

Dies war zu begrüßen, weil hierdurch endlich die Möglichkeit besteht, auch in den Umlandgemeinden größerer Städte in Ballungsgebieten eine Kündigungssperrfrist auch dann zu bestimmen, wenn eine Sperrfrist von Jahren in diesen Umlandgemeinden nicht für erforderlich gehalten wird.

Durch die Gesetzesänderung ist den Landesregierungen jedoch eine Übergangsfrist bis 31.08.2004 eingeräumt worden. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen neue Verordnungen erlassen werden. Nach Artikel 229 § 3 Abs. 6 EGBGB tritt die bisherige Verordnung, die nach dem Sozialklauselgesetz erlassen wurde, zum 31.08.2004 außer Kraft. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf, eine neue Verordnung zu erlassen, die zum einen den Kündigungsschutz der Mieter in den Ballungsgebieten erhält und zum anderen den Kündigungsschutz in den Umlandgemeinden besonders betroffener Städte erweitert.

Warum wurde der Gemeinderat über diese Änderung bisher nicht informiert?

Aus unserer Sicht muss sich der Gemeinderat zu dieser Angelegenheit äußern. Wir bitten Sie diesen Punkt schnellstmöglich auf die Tagesordnung des entsprechenden Ausschusses zu setzen, sodass der Heidelberger Gemeinderat gegenüber der Landesregierung eine öffentliche Erklärung vor dem 31.08.2004 abgeben kann.

Antwort:

Die Landesregierung hat von der Ermächtigung des § 577a Abs. 2 BGB zum Erlass einer Rechtsverordnung bereits am 11.12.2001 Gebrauch gemacht.

Danach ist u. a. auch für Heidelberg folgendes festgelegt:

"Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und dieses veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen (an der Beendigung des Mietverhältnisses) erst nach Ablauf von **zehn** Jahren seit der Veräußerung berufen".

Diese Rechtsverordnung ist bereits am 01.01.2002 in Kraft getreten und gilt bis 30.12.2006.

**Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2004**

**Ergebnis:** behandelt