



STELLUNGNAHME

Berlin, Dezember 2020

zum Antrag von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Mieterschutz stärken – Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade in Zeiten der Pandemie verbessern“, BT-Drucksache 19/20542 und zum Antrag von der Fraktion DIE LINKE. „Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern“, BT-Drucksache 19/10284

Der Antrag wirft die Frage nach der sozial- und klimapolitischen Verantwortung auf. Beides ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der sich Staat, Vermieter und Eigentümer von selbstgenutzten Immobilien sowie Mieter beteiligen müssen. Insofern bedarf es auch einer gerechten Kosten- und Risikoverteilung. Mit den im Antrag enthaltenen Vorschlägen entziehen sich Staat und Mieter weiter ihrer Verantwortung für diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Eigentümer sollen allein die erforderlichen Modernisierungen leisten und die soziale und klimapolitische Verantwortung schultern.

Privatpersonen bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland an. Die Mehrheit dieser Anbietergruppe bietet eine Wohnung an. Ein Mietausfall bedeutet für diese Personen ein hohes wirtschaftliches Risiko. Daher sind die privaten Vermieter daran interessiert, ihren Wohnraum langfristig zu vermieten, einvernehmlich mit ihren Mietern zu leben und stabile Einnahmen zu erzielen. Kündigungs- und Räumungsverfahren sind langwierig und kostenintensiv und dadurch keine von ihnen angestrebte Option. Je kleiner der eigene Wohnungsbestand ist, desto eher scheuen private Vermieter ein Kündigungs- und Räumungsverfahren. Die weiteren Beschränkungen der Kündigung – insbesondere der Kündigungsausschluss für überzogene Mietminderungen – bedeuten, dass private Vermieter auch ohne Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt weiter bestreiten, etwaigen Kreditverpflichtungen nachkommen und zugleich auch Instandhaltungs- und Modernisierungsverpflichtungen erfüllen müssen. Der Ausschluss der Kündigung für solche Fälle würde private Vermieter zum Aufgeben zwingen. Mit den Vorschlägen des Antrags werden die vermietenden Privatpersonen vom Mietwohnungsmarkt zugunsten von renditemaximierenden Investoren verdrängt, denn private Kleinvermieter geben ihre Mietwohnungen auf, sobald das Vermieten nicht mehr auskömmlich ist. Im besten Fall werden Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verkauft. Vor dem Hintergrund drohender Umwandlungsverbote ist es aber wahrscheinlicher, dass Mietwohnungen sich bei renditemaximierenden Investoren ohne lokale Anbindung konzentrieren. Vermietete Immobilien dürften drastisch an Wert verlieren. Dies treibt die Spekulation mit solchen Immobilien insbesondere in Räumen mit Mangellage an, denn der Wertzuwachs steigt dort exorbitant, wenn die Wohnung nicht vermietet ist.

Der Antrag ist ein Versuch, die öffentliche Fürsorge durch das Mietrecht zu privatisieren. Anstatt dass staatliche Stellen den Auftrag unseres Sozialstaates – die Daseinsvorsorge – erfüllen, sollen nach den Plänen dieses Antrags private Vermieter diese Aufgabe im individuellen Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter tragen. Das Ziel, bestimmte Personengruppen – wie alte und kranke Menschen sowie Familien und Minder-

jährige – besonders zu schützen, ist ohne Frage richtig. Dies gilt insbesondere für die Wohnraumversorgung. Diese Aufgabe obliegt allerdings in erster Linie dem Staat und seinen sozialen Sicherungssystemen. Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist er verpflichtet, eine ausreichende Grundversorgung zur Verfügung zu stellen, Obdachlosigkeit muss vermieden werden. Private Vermieter können dies nicht leisten, obgleich sie durch das soziale Mietrecht bereits viel dafür tun. Seiner Sozialpflichtigkeit gegenüber der Gesellschaft kommt der Eigentümer nach, indem er seine Einkünfte versteuert und damit den Staat und dessen Gemeinwohlaufgaben finanziert – er kann diese Aufgaben aber selbst nicht übernehmen.

Dieser Antrag wandelt das bestehende soziale Mietrecht in ein diskriminierendes Mietrecht. Die vorgeschlagenen Regelungen bringen den Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter noch weiter ins Ungleichgewicht. Ein Ungleichgewicht, das nicht nur zum Nachteil des Vermieters wirkt, sondern auch Wohnungssuchende aus einkommens- und sozialschwachen Gruppen noch weiter an den Rand des Wohnungsmarkts drängt. Nur wenn die sozialen Sicherungssysteme funktionieren, werden auch die Chancen von einkommens- und sozialschwachen Wohnungssuchenden gesichert.

Sozial- und Datenschutzrecht müssen vor Wohnungsverlust schützen – nicht Mietrecht. Verschärfungen im Mietrecht beseitigen nicht die Ursachen von Wohnungslosigkeit. Wenn Menschen ihre Miete nicht mehr zahlen (können) und auch die staatliche Unterstützung nicht mehr wahrnehmen (können), liegen in aller Regel schwerwiegende persönliche Probleme oder krisenhafte Situationen vor. Betroffene brauchen in dieser Situation kein anderes Mietrecht, sondern die richtige Hilfe. Einem effektiven Schutz vor Wohnungsverlust und einer hürdenfreien Kooperation zwischen privaten Eigentümern und den Anbietern sozialer Fürsorge steht derzeit jedoch das Sozial- und Datenschutzrecht entgegen.

Kündigung durch den Vermieter

Im Falle der Mietendirektzahlung des Jobcenters an den Vermieter soll die Verschuldensvermutung für den Mieter entfallen, wenn das Jobcenter die Zahlung unterlässt oder verspätet zahlt

Eine Verschuldensvermutung für Mieter darf schon aus Gerechtigkeitsgründen nicht entfallen. Denn Verschulden wird regelmäßig bei objektiven Pflichtverletzungen vermutet. Dies gilt nicht nur im Mietrecht, sondern in allen vertraglichen Beziehungen. Die Mietzahlungspflicht ist eine objektive Pflicht des Mieters. Wenn ein Dritter – hier das Jobcenter – diese durch Direktzahlung übernimmt, muss der Mieter jedenfalls die Unterlagen vollständig und pünktlich beigebracht haben, da sonst das Jobcenter keine Veranlassung hat zu zahlen. Der Vermieter selbst kann nichts tun, um die Zahlung des Jobcenters zu beeinflussen, da zwischen dem Vermieter und dem Jobcenter keinerlei Beziehung besteht. Der Vermieter erhält auch keine Auskunft vom Jobcenter, weshalb Zahlungen ausbleiben oder sich verzögern. Insoweit ist der Vermieter auf die Mitwirkung des Mieters angewiesen, wenn er seine Miete erhalten will. Das Risiko für Schwierigkeiten zwischen Jobcenter und Kunde (Mieter) kann ein Dritter (Vermieter) nur insofern tragen, als dass ihm auch das Recht zusteht, sich vom Vertrag zu lösen. Lediglich die Verschuldensvermutung bei Nichtzahlung der Sphäre des Mieters zu entziehen, ohne dem Vermieter weitere Rechte einzuräumen, ist nicht sachgerecht.

Konsequenz: Vermietung an Hartz-4-Empfänger kann risikobehaftet und entsprechend unattraktiv sein.

Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung im Falle der vollständigen Mietzahlung nach dem Vorbild der sogenannten Schonfristzahlung der außerordentlichen Kündigung

Nach geltendem Recht werden an die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Verzugs mit der Miete oder der Kautions geringere Anforderungen gestellt als an entsprechende außerordentliche Kündigungen. Dies beruht darauf, dass die außerordentliche Kündigung fristlos erfolgen kann, während bei der ordentlichen Kün-

digung – abhängig von der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses – Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten gelten.

An die ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug nunmehr auch erhöhte Anforderungen zu stellen, benachteiligt den Vermieter über Gebühr. Auch wenn eine außerordentliche Kündigung wegen einer Schonfristzahlung ausscheidet, muss es dem Vermieter möglich sein, seinem Mieter wegen erheblicher Vertragspflichtverletzung ordentlich zu kündigen.

Der Regelungsversuch im Mietrecht – die Einschränkung der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit – verkennt die vielfältigen Ursachen, die zu Mietschulden führen. Ursächlich sind oft schwerwiegende persönliche Krisen und Lebenssituationen der von möglicher Wohnungslosigkeit Betroffenen. Dabei brauchen Betroffene soziale und persönliche Unterstützung, die weder Vermieter noch das Mietrecht erbringen, sondern personell und finanziell ausreichend ausgestattete soziale Träger. Die sozialen Träger sollten rechtzeitig unterstützend tätig werden und gegebenenfalls eine Kündigung durch Übernahme der Mietzahlung verhindern. So kann eine zeit- und kostenintensive Suche nach einer neuen Wohnung vermieden werden. Damit die sozialen Träger rechtzeitig unterstützen können, muss es den Vermietern unbürokratisch gesetzlich ermöglicht werden, säumige Mieter, bei denen der Verdacht auf eine soziale Schieflage besteht, bei den zuständigen sozialen Trägern zu melden. Diese können dann auf die Mieter zugehen und prüfen, ob diese Unterstützung benötigen. Hierfür ist eine Änderung des Sozialgesetzbuches und der datenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Streitigkeiten um Mietminderungen, die der Sache nach berechtigt und nur hinsichtlich der Höhe umstritten sind, dürfen regelmäßig nicht zur Kündigung führen

Ob eine Mietminderung der Sache nach berechtigt ist oder nicht, entscheiden Gerichte. Diese entscheiden dann auch über die Höhe der Mietminderung.

Werden jetzt Kündigungen wegen Mietminderungen ausgeschlossen, ist dies für private Vermieter höchst problematisch. Eine solche Änderung wäre ein Anreiz für unredliche Mieter, die Mietzahlung wegen behaupteter – nicht nachgewiesener – Mängel einzustellen. Private Vermieter stellen über 66 Prozent des deutschen Mietwohnungsmarkts zur Verfügung. Laut einer Studie des BBSR aus dem Jahr 2015 „Privateigentümer in Mehrfamilienhäusern“ verfügen 57 Prozent der untersuchten privaten Vermieter nur über eine einzige Mietwohnung. Das Durchschnittsalter privater Vermieter liegt bei 60 Jahren. 40 Prozent der privaten Vermieter sind Ruheständler – also Rentner und Pensionäre. Sie können sich solche Zahlungsausfälle nicht leisten. Dies würde bedeuten, dass die Vermieter das Leben der Mieter finanzieren müssten – neben ihren eigenen Verpflichtungen (Instandhaltungs- und Modernisierungspflichten des Wohnhauses, möglichen Kreditzahlungen, Steuerpflichten). Daneben bestreiten viele aus den Mieteinnahmen einen Teil ihres eigenen Unterhalts und ihrer eventuell bestehenden Unterhaltsverpflichtungen.

Einschränkung der Eigenbedarfskündigung

Im Falle einer Eigenbedarfskündigung müssen die verfassungsrechtlich geschützten Interessen von Mieter und Vermieter gegeneinander abgewogen werden. Es ist daher immer eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Jede schematische Betrachtung verbietet sich, um einen fairen Interessenausgleich zwischen den Betroffenen zu erzielen. Dass dieser Interessenausgleich grundsätzlich im Mietrecht gelingt, beweist der nach Angaben des Statistischen Bundesamtes seit 2013 stetig zurückgegangene Anteil von Gerichtsverfahren zu Wohnraummietsachen. Auch in den Rechtsberatungen der Haus & Grund-Vereine entfällt lediglich ein nachrangiger Anteil auf das Themenfeld Eigenbedarf.

Ursächlich hierfür sind die zahlreichen Regelungen des sozialen Mietrechts, die den Mieter im Falle einer Eigenbedarfskündigung schützen. Ist dem Mieter ein Auszug aus seiner Mietwohnung nicht zumutbar, kann er einen Härtefall einwand geltend machen, sowohl hinsichtlich der Eigenbedarfskündigung als auch anlässlich

einer Räumung. Zur Begründung des Härtefalls gewinnen in Anbetracht des demografischen Wandels zunehmend das Alter, ein Pflegebedarf oder Krankheiten an Relevanz. In zahlreichen Fällen steht aber diesem Härtefall des Mieters ein ebensolcher Härtefall des Vermieters gegenüber. Denn barrierefreie oder zentral gelegene Wohnimmobilien sind für beide Vertragsparteien und ihre Angehörigen Mangelware. Zugespitzt formuliert stehen sich damit nicht Mieter und Eigentümer, sondern potenzielle Mietinteressenten gegenüber. Diese beiden Verbrauchergruppen werden in der Presse und auf einem angespannten Wohnungsmarkt gegeneinander ausgespielt.

Besonderen Schutz erfährt der Mieter des Weiteren über den eng gefassten Personenkreis, für welchen der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann beziehungsweise über den erforderlichen Nachweis einer individuellen Nähebeziehung des Vermieters zu der einziehenden Person. Es ist unmöglich, diese individuelle Nähebeziehung für jeden Einzelfall per Gesetz zu bestimmen, gerade in Anbetracht des sich wandelnden Zeitgeistes. Vielmehr steigen zusehends die Anlässe sowohl für einen erweiterten Begriff der „Familien- und Haushaltsmitglieder“ als auch für die Anlässe einer Wohnraumveränderung, sei es die beruflich veranlasste Mobilität oder eine Pflege im Alter. Auch dem Mieter ist es unter vergleichsweise geringen Anforderungen möglich, die Wohnung im Wege einer Vertragserweiterung oder Untervermietung in die Hände Dritter zu geben. Aus Gründen einer Parität zwischen den Vertragsparteien sollte daher die bestehende ausgewogene Regelung beibehalten werden.

Der Staat fordert die Bürger seit Jahren auf, selbst für ihr Alter vorzusorgen und sich nicht einzig auf das staatliche Rentensystem zu verlassen. Eigentumswohnungen zur späteren Selbstnutzung sind dabei eine beliebte und sinnvolle Möglichkeit. Aber nur durch das Recht des Eigentümers, die Immobilie eines Tages auch selbst nutzen zu können, besteht für Verbraucher ein Anreiz zur Vermietung. Jegliche weiteren Einschränkungen des Eigenbedarfs führen hingegen zu einer Verdrängung privater Kleinvermieter, die nachweislich die moderatsten Mietpreise am Wohnungsmarkt abbilden. Damit fällt nicht nur günstiger Wohnraum weg, sondern Wohnraum als Ganzes, da – wie bereits ausgeführt – private Vermieter 66 Prozent des Mietwohnungsmarktes zur Verfügung stellen.

Mieter sollen zur Mietminderung berechtigt sein, wenn die gesetzlichen Energieeffizienzstandards nicht eingehalten werden

Sind Eigentümer nach der EnEV bzw. nach dem GEG zu einer energetischen Maßnahme verpflichtet, treffen sie empfindliche Bußgelder, sollten die Maßnahmen nicht eingehalten werden. Mit Einführung einer Minderungsmöglichkeit durch die Mieter bei Nichteinhalten der Vorgaben wird aber angestrebt, einen mietrechtlichen Modernisierungszwang einzuführen. Zwar begrüßt Haus & Grund die Schaffung von Anreizen zur Modernisierung von Immobilien, denn sowohl Mieter als auch Vermieter haben Vorteile von einer der EnEV/dem GEG entsprechenden Immobilie. Haus & Grund unterstützt zudem Maßnahmen zum Klimaschutz. Diese Maßnahmen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass private Vermieter vom Markt verdrängt werden. Denn immer mehr Auflagen auf der einen Seite und immer mehr Einschränkungen – wie die Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung – auf der anderen Seite führen dazu, dass Vermieter sich aus der Vermietung zurückziehen. Dies kann und darf nicht Ziel der klimaschützenden Maßnahmen sein. Vielmehr müssen hier Vermieter und Mieter gleichsam zur Verantwortung gezogen werden. Vermietern muss über Förderungen und sich rentierende Modernisierungsmieterhöhungen ein Anreiz geschaffen werden, eine Modernisierung vorzunehmen. Gleichzeitig müssen Mieter entsprechend über angemessene Mieterhöhungen in die Finanzierung einbezogen werden, denn sie profitieren in erster Linie von den Verbesserungen.

Streichung des dreimonatigen Minderungsausschlusses im Falle der energetischen Modernisierung

Eine Streichung des bisher üblichen Minderungsausschlusses für Mieter bedeutet in der Konsequenz eine Verhinderung energetischer Maßnahmen sowie eine Verdrängung privater Vermietung vom Markt. Private

Vermieter benötigen die Einnahmen aus der Vermietung in der Regel, um ihren eigenen Lebensunterhalt zu bestreiten. Wird dann eine energetische Sanierung vorgenommen, werden die Einnahmen aus Vermietung umso mehr benötigt, um diese zu finanzieren. Jeder im Rahmen der Mietminderung fehlende Euro fehlt in der Konsequenz als Eigenkapital für die Kreditfinanzierung. Bei einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent verhindert jeder geminderte Euro Investitionen in Höhe von fünf Euro.

Hürden für die Zwangsräumung von Haushalten mit Minderjährigen sollen erhöht werden

Zwangsräumungen sind ein gesetzlich gewolltes und legitimes Instrument, um Mieter aus Wohnungen zu entfernen, wenn sie sich dort ungerechtfertigt aufhalten. Im Rahmen des ausgeglichenen, aber sozialen Mietrechts ist die Zwangsräumung ein Instrument im umfangreichen Konstrukt der Vermietung. Es ist im Grundsatz ein Vermieter schützendes Instrument, genau wie die einschränkenden Regelungen zum Eigenbedarf ein Mieter schützendes Instrument sind. Das soziale Mietrecht orientierte sich in seiner Entstehung an ausgeglichenen Rechten und Pflichten für Vermieter und Mieter. So fügt sich die Zwangsräumung in das bestehende Rechtssystem ein. Bereits jetzt sieht es zahlreiche Hürden allein aus dem Zwangsvollstreckungsrecht vor, um Mieter nicht schutzlos zu stellen. Darüber hinaus sind die Ordnungsbehörden im Ordnungsrecht befugt, eine Einweisung in eine Wohnung zu verfügen. Dies folgt aus der Pflicht zur Daseinsvorsorge, wonach der Staat Obdachlosigkeit zu vermeiden hat.

Über diese Einschränkungen hinaus kann es nicht Aufgabe von Vermietern sein, diese staatlichen Pflichten zu übernehmen, indem ihnen der Wohnunterhalt von Dritten auferlegt wird.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.