



RECHTLICH GUT BERATEN

Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
FON 040 / 431 394 - 0  
FAX 040 / 431 394 - 44

MhM Hamburger Mieterverein e.V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz  
des Deutschen Bundestages

Hamburg, 04.12.20  
Verfasserin: Sylvia Sonnemann

## ■ **Anhörung des Ausschusses am 9. Dezember 2020 Stellungnahme zu den Anträgen BT-Dr. 19/10283, 19/10284 und 19/20542 Verbesserung des Kündigungsschutzes**

### **A. Reformansätze der Anträge**

Die Anträge der Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sehen eine Verbesserung des mietrechtlichen Kündigungsschutzes vor. DIE LINKE begründet ihre Anträge mit einer besonderen Betroffenheit älterer Menschen von Wohnungslosigkeit und Mietenexplosion. Zudem hätten Eigenbedarfskündigungen aufgrund von Umwandlungen und der Attraktivität von Geldanlagen in Wohneigentum sowie aufgrund einer veränderten Rechtsprechung zugenommen. Schließlich hätten Urteile den Kündigungsschutz auch bei Kündigungen wegen Zahlungsverzuges oder wegen der Wahrnehmung von Minderungsrechten ausgehebelt. BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN begründen ihren Antrag mit der Notwendigkeit, Kündigungsschutz gerade in Zeiten der Pandemie verstärken zu müssen. Zudem hätte die Rechtsprechung insbesondere Eigenbedarfskündigungen erleichtert und die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückständen befördert. Auch DIE GRÜNEN sehen drohende Kündigungen wegen möglicherweise überzogener Minderungen kritisch.

Die nachstehende gutachterliche Stellungnahme beleuchtet kurz diese rechts- und wohnungspolitischen Prämissen und nimmt dann zu den Anträgen, die sich teilweise ähneln, im einzelnen Stellung.

Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V. (MhM) berät und unterstützt seit 40 Jahren Mieter\*innen sowohl durch individuelle Rechtsberatung, als auch durch wohnungspolitisches Engagement. MhM führt jedes Jahr ca. 15.000 Beratungsgespräche durch sowie eine zunehmende Zahl von Online-Rechtsberatungen – in diesem Jahr bereits weitere 3.000 Beratungen. Dieses erlaubt eine fundierte Einschätzung der Fragen, wie notwendig eine Reform/Nachbesserung des mietrechtlichen Kündigungsschutzes ist und ggf. ob die vorgeschlagenen Stoßrichtungen die Probleme wirkungsvoll lösen können.

Seite 1 von 17

## **B. Bedarf es einer Reform?**

### **I. Gentrifizierung durch Kündigungen**

Der Wohnungsmarkt in Ballungszentren ist nach wie vor angespannt. Die Zahl der Kündigungen und Räumungsverfahren hat in den letzten Jahren zugenommen – die Zahl der Räumungsverfahren vor Gerichten in den Ballungszentren liegen auf hohem Niveau<sup>1</sup> und auch die Statistiken der Mietervereinigungen belegen dieses<sup>2</sup>. Wie sich die Lage aufgrund der coronabedingt schlechteren Einkünfte entwickelt, ist noch nicht abzusehen. Ob mehr Kündigungen ausgesprochen wurden, wird man erst erfahren, wenn die Fristen zur Nachzahlung Ende 2022 auslaufen.

Nicht nur das Ausmaß, auch die Gründe haben sich in den letzten Jahren verändert. So haben Vermieter\*innen in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte – vor allem in Ballungszentren - vielfältige Motive, alte Mietverhältnisse zu beenden: Eine leere Wohnung bringt einen höheren Kaufpreis oder eine deutlich höhere Miete bei Neuvermietung. Durch die Umwandlungen der letzten Jahrzehnte ist der Miet- und Verkaufsmarkt für Eigentumswohnungen gewachsen. Die Sperrfristen - in Hamburg gilt eine 10jährige Kündigungssperre nach Umwandlung und erstem Verkauf - sind vielfach ausgelaufen. Auch ist die Selbstnutzung einer Eigentumswohnung angesichts der Wohnungsknappheit und der hohen Mietpreise ein gewichtiger Grund für Kündigungen. Die als Gentrifizierung erkannte Verdrängung weniger zahlungskräftiger Mieter\*innen aus ihren Wohnungen geschieht in den letzten zehn Jahren nicht nur über Mieterhöhungen, sondern zunehmend auch durch Kündigungen.

### **II. Lockerungen der Kündigungsanforderungen**

Aufgrund zahlreicher gerichtlicher Entscheidungen ist eine deutliche Lockerung der Kündigungsanforderungen zu konstatieren. Die nachstehende kurze Zusammenfassung der Rechtsprechungsentwicklung wird anhand der einzelnen Reformvorschläge noch belegt und näher nachgezeichnet werden.

#### **1. Eigenbedarf**

Eine Eigenbedarfskündigung ist für einen immer weiter gezogenen Personenkreis möglich. Das Kündigungsinteresse wird bei Fällen bejaht, deren Gründe weniger gewichtig und nachhaltig erscheinen.

#### **2. Zahlungsverzug**

Der BGH beschränkte in seinem Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 6/04 die Wirkung einer Schonfristzahlung auf die ausgesprochene fristlose Kündigung, die fristgemäße Kündigung

---

1 Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 22/1905 Antwort auf eine Kleine Anfrage DER LINKEN zu den (hohen) Zahlen der Räumungsverfahren und Räumungsaufträge auch während der Pandemie (Zeitraum 1.7.2019-30.6.2020).

2 Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen in der Beratung von MhM hat in den vergangenen fünf Jahren jährlich um ca. 10 % zugenommen. Etwa jeder achte Beitritt, der über eine Kooperation von MhM mit der Hamburger Sozialbehörde erfolgt, ist durch eine Kündigung veranlasst. Die Zahlungsverzugskündigungen liegen seit vielen Jahren auf hohem Niveau und kommen etwa doppelt so häufig vor wie Eigenbedarfskündigungen. Der Deutsche Mieterbund konstatiert ebenfalls eine hohe und steigende Zahl an Eigenbedarfskündigungen [www.dmb.de/service](http://www.dmb.de/service).

werde nicht geheilt. Seitdem sprechen Vermieter\*innen regelmäßig sowohl eine fristlose, als auch eine fristgemäße Kündigung aus, so dass der Zahlungsverzug inzwischen der wohl häufigste Grund einer fristgemäßen Kündigung sein dürfte.

### **3. Kündigung wegen einer schuldhaften nicht unerheblichen Pflichtverletzung**

Die ordnungsgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB findet zunehmend Anwendung auf Fallkonstellationen, in denen Mieter\*innen Rechte geltend machen und die Rechtslage nicht richtig einschätzen. Sie mindern die Miete, weigern sich einen Untermietzuschlag zu zahlen, oder kommen aus bestimmten Gründen einer Modernisierungsmieterhöhung nicht nach. Einige dieser Fallkonstellationen sind auch in der Rechtsprechung nicht eindeutig geklärt – z.B. das Minderungsrecht bei Baustellenlärm - oder in ihrem Umfang umstritten – z.B. die Höhe von Mietminderungen im Einzelfall. All diese Konstellationen sind dennoch vor Gericht als schuldhaft und nicht unerhebliche Pflichtverletzung angesehen worden.

### **III. Reformfordernis**

In Zeiten knappen Wohnungsmarktes sind Mieter\*innen häufiger von Kündigungen bedroht. Die Begründungen gehen - zum Beispiel beim vorgeschobenen Eigenbedarf - am Gesetzeszweck vorbei. Die Wichtigkeit der Wohnung als Lebensmittelpunkt erfordert auch einen Blick auf die bislang vom Gesetzgeber für tragend erachteten Kündigungsgründe, will man die in den Großstädten deutlich wahrnehmbare Gentrifizierung verhindern.

In dieser Situation wünscht man sich aus Mietersicht einen weitreichenden Kündigungsschutz und vor allem eine strenge Anwendung der vorhandenen Kündigungsschutzbestimmungen. Doch die oben unter II. kurz skizzierte Rechtsprechungsentwicklung hat das Gegenteil zur Folge. Die Rechtsprechung verstärkt den Verdrängungsdruck auf die Mieter\*innen. Der Eigenbedarf ist nutzbar geworden, um unliebsame Mieter\*innen loszuwerden. Der Gesetzgeber sieht - nach Ablauf einer Kündigungssperrzeit - keinen besonderen Mieterschutz, wenn deren Wohnung umgewandelt und zum Zweck des Eigenbedarfs erworben wurden.

Viele mietrechtliche Pflichten werden durch Auslegung ermittelt und befinden sich in einer Grauzone zwischen Chance und Risiko. Vertragliche Rechte werden nicht themenbezogen gelöst, sondern das gesamte Vertragsverhältnis wird in Abrede gestellt. Wer mindert oder eine Modernisierungsmieterhöhung verweigert, riskiert nicht nur einen Prozess um diese Fragen, sondern riskiert gleich das ganze Mietverhältnis. Der Anpassungsdruck auf Mieter\*innen wird dadurch weiter erhöht, das soziale Gleichgewicht der Vertragspartner\*innen gerät in eine Schiefelage.

Dieses gilt insbesondere bezüglich der Auffassung des Bundesgerichtshofes, dass eine Schonfristzahlung nicht die ordnungsgemäße Kündigung und deren Folgen beseitigt. Öffentliche Stellen, deren Aufgabe es ist, Obdachlosigkeit zu vermeiden, müssen weitergehende Zugeständnisse machen, um eine fristlose und zugleich fristgemäße Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu heilen (siehe unten, C. II 1. b). Wer einmalig innerhalb von zwei Jahren in Zahlungsschwierigkeiten gerät, dem droht ein Wohnungsverlust, auch wenn die Mietschuld innerhalb der Schonfrist vollständig ausgeglichen wird. Dies ist insbesondere in Zeiten von Corona dramatisch.

Fazit: Aufgrund dieser sozialen Schieflage mahnen Mietervereine und Mietrechtsexpert\*innen seit einigen Jahren eine Reform des mietrechtlichen Kündigungsschutzrechtes an<sup>1</sup>. Will man den Lebensmittelpunkt von Menschen schützen, Mieter\*innen vor einem hohen Anpassungsdruck bewahren und die tatsächliche Wahrnehmung der aus guten Gründen geschaffenen Mieterrechte ermöglichen, dann müssen Reformen her.

## **C. Reformvorschläge im Einzelnen**

### **I. Eigenbedarf**

Alle drei zu beurteilenden Anträge fordern Regelungen bzw. Maßnahmen, die Mieter\*innen besser vor einer Eigenbedarfskündigung schützen sollen. In dem Antrag BTDr. 19/20542 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist unter II. 1 d) zum einen vorgesehen, den Schutz für besonderer Personengruppen zu erhöhen. Ferner soll der Personenkreis, für die eine Wohnung aus Eigenbedarfsgründen beansprucht werden darf, enger gefasst werden.

Die Anträge DER LINKEN betonen den Schutz von Mieter\*innen, die über 70 Jahre alt sind. Darüber hinaus ist in der BTDr. 19/10284 unter II. Ziff. 5. ebenfalls eine engere Fassung des Personenkreises, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, vorgesehen. In Ziffer 6. wird für Mieter\*innen, die sich mit einem Eigenbedarf konfrontiert sehen, ein Aufwendungsersatz gefordert. In der Ziffer 7. soll eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Mietwohnung generell ausgeschlossen werden.

#### **1. Personenkreis**

##### **a) Rechtsprechung**

Die Instanzgerichte haben über einen sehr langen Zeitraum hinweg den Personenkreis, für den ein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, sehr eng gefasst. Ab dem Jahr 2003 ist jedoch eine schrittweise Ausdehnung festzustellen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 9.7.2003<sup>2</sup> zu den bis dahin unbestrittenen Familienangehörigen der Vermieter\*innen (Kinder, Ehegatte, Lebenspartner\*in, Eltern) auch die Geschwister subsumiert.

Am 3.3.2009 entschied der BGH<sup>3</sup>, dass auch der Wohnbedarf eines Schwagers des Vermieters einen Eigenbedarf begründen kann, wenn zu diesem Schwager ein besonders enger Kontakt bestehe.

Mit Urteil vom 27.1.2010<sup>4</sup> wurden auch die Neffen und Nichten des Vermieters in den privilegierten Kreis der Familienangehörigen einbezogen, für die ein Eigenbedarf zulässig ist,

---

1 Blank, Hubert, Die Kündigung des Mietverhältnisses wegen einer Pflichtverletzung des Mieters, ZMR 2020, 83; Tietzsch, Rainer, Kündigung des vertragstreuen Mieters, 2017, 113 ff.; Raabe, Benjamin, Der Abbau des Kündigungsschutzes im Wohnraummietrecht, WM 2017, 65 ff.; Althoff, Max, Die Verzweiflung der Instanzgerichte. Die sozialen Folgen eines mietrechtlichen Urteils des BGH, Kritische Justiz 2018, 334ff; Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, Rn. XI 57 ff.

2 VIII ZR 276/02.

3 VIII ZR 247/08.

4 VIII 159/09.

auch wenn keine besonders enge persönliche Verbundenheit im Einzelfall nachgewiesen wird.

Auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Vermieterin kann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs eines der Gesellschafter\*innen aussprechen. Hier war der Personenkreis zunächst nur auf die bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhandenen Gesellschafter\*innen beschränkt<sup>1</sup>. Im Jahr 2011 erklärte der BGH dann aber auch solche Gesellschafter zu Eigenbedarfspersonen, die erst nach Mietvertragsschluss als Gesellschafter zur GbR hinzukamen<sup>2</sup>.

Zu den Haushaltsangehörigen gemäß § 573 Abs. 2 BGB zählen nur diejenigen, die auf Dauer mit dem Vermieter in einer Hausgemeinschaft zusammen leben. Für später hinzukommende Personen, wie Pfleger\*innen und Haushaltsangestellte gilt diese Vorschrift nicht. In seiner Entscheidung vom 11.3.2009 entschied der BGH jedoch, dass für ein Au-Pair-Mädchen eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 BGB ausgesprochen werden könne, da ein anderweitiges berechtigtes Interesse vorliege. Das Brisante: Die Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB gelte in diesem besonderen Fall nicht, da es sich nicht um eine Eigenbedarfskündigung handle<sup>3</sup>.

## **b) Notwendige Begrenzung des Personenkreises**

Nach den Vorstellungen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DER LINKEN sollen ein Eigenbedarf nur für engste Familienmitglieder - die Grünen nennen hier Verwandte ersten und zweiten Grades - sowie Ehegatten bzw. Lebenspartner\*innen geltend gemacht werden können. Beide Vorschläge sehen vor, dass Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen können.

Die Einbeziehung von entfernteren Angehörige wie Neffen und Nichten sowie noch weiter entfernter Verwandter, wenn ein besonderes Näheverhältnis dargelegt wird, hat den Kreis der Personen deutlich ausgeweitet. Aufgrund des einseitigen Eingriffs in ein grundgesetzlich besonders geschütztes Dauerschuldverhältnis ist der Begriff des Eigenbedarfs und der hiermit gleichzusetzenden Familienangehörigen aber eng zu fassen. Dieses ist angesichts der ausufernden Rechtsprechung im Wortlaut des Gesetzes zu verankern.

Ein Beispiel zur Veranschaulichung aus der Praxis: Mit einer Kündigungssperre nach Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in einzelne Eigentumswohnungen, wollte und will man Mieter\*innen schützen, die sich plötzlich einem Einzeleigentümer gegenüber sehen. Aufgrund der Ausweitung des Personenkreises aber können Vermieter\*innen ein Mehrfamilienhaus **ohne** Aufteilung und Umwandlung wohnungsweise in Besitz nehmen. Verfügt der Vermieter über Geschwister Großeltern, Enkel etc. oder kann eine besonders enge Familienbindung auch zu weiter entfernten Verwandten nachgewiesen werden, können alle Wohnungen nach Erwerb des gesamten Mietshauses durch Eigenbedarfskündigungen gekündigt werden und zwar – mangels Umwandlung – ohne Einhaltung einer Kündigungssperrfrist. Dieses ist an vielen Orten in der Großstadt Hamburg gängige Praxis.

Diese Beispiel zeigt die Notwendigkeit der Beschränkung des Personenkreises.

---

1 BGH, Urteil vom 27.6.2007- VIII ZR 271/06

2 Urteil vom 23.11.2011, VIII 74/11

3 VIII ZR 127/08.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Personengesellschaften. Noch hat der Bundesgerichtshof hier lediglich für Kommanditgesellschaften einen dringenden Betriebsbedarf bejaht, aber Personengesellschaften wie die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind durch die Einbeziehung auch später hinzugekommene Gesellschafter zur Kündigung befugt. Auch hier kann durch Vermeidung einer Umwandlung der besondere Kündigungsschutz nach Umwandlung ausgehebelt werden. Es müssen lediglich Gesellschafter in die GbR aufgenommen werden. Die gesetzlichen Hürden sind hierdurch stark herabgesetzt. Ein Verbot würde hier für einen dringend gebotenen kleinen Personenkreis und damit für Klarheit sorgen.

Ergebnis: Allenfalls die Kinder, Eltern sowie Lebenspartner\*innen/Ehegatt\*innen dürfen unter den Begriff des Familienangehörigen in § 573 BGB fallen. Personengesellschaften dürfen weder für Gesellschafter noch für Angehörige der Gesellschafter Eigenbedarf geltend machen.

## **2. Keine Kündigung nach Umwandlung**

In vielen Ballungszentren, so auch in Hamburg sind in den letzten 20 Jahren sehr viele Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Die stark gestiegenen Kaufpreise haben einen großen Mietpreisdruck entwickelt, so dass die von DER LINKEN vorgeschlagene Idee, den sogenannten gekauften Eigenbedarf nicht zuzulassen<sup>1</sup>, aus Mietersicht sehr zu begrüßen ist. Die Erleichterung von Eigenbedarfskündigungen, gibt Käufer\*innen eine Perspektive, die erworbene Eigentumswohnung schnell mit einer Eigenbedarfskündigung und leider nicht selten auch mit einem vorgetäuschten Eigenbedarf frei zu bekommen. So kann ein höherer Neuvermietungspreis die oft hohe finanzielle Belastung abfedern bzw. ein Weiterverkauf in Spekulationsabsicht stattfinden.

Ein Verbot der Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung des Mietobjektes würde Kauf- und damit auch Mietpreise senken bzw. zumindest nicht weiter anheizen. Das sind wichtige Voraussetzungen, um einer Verdrängung von Bestandsmieter\*innen bzw. weniger zahlungskräftigen Mieter\*innen vorzubeugen. Vertragstreue Mieter\*innen werden davor bewahrt, sich einem „gekauften“ Eigenbedarf ausgesetzt zu sehen.

## **3. Schutz einzelner Personengruppen vor Eigenbedarf**

Alle drei Anträge sehen vor, ältere Menschen besonders vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen. Im Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist daneben auch der Schutz kranker Mieter\*innen und Familien mit minderjährigen Kindern vorgesehen. DIE LINKEN wollen Zwangsräumung von Familien mit Kindern verhindert wissen.

Es liegt auf der Hand, dass all diese Personengruppen besonders vor einem Wohnungsverlust geschützt werden müssen. Im Antrag DER LINKEN (Bundestagsdrucksache 19/10283) ist sogar explizit das Verbot eines Eigenbedarfs gegenüber Mieter\*innen, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, gewünscht.

### **a) Schutzwürdige Interessen als Härtegrund?**

Es trifft zu, dass ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Sie sind besonders von Wohnungsverlust bedroht, denn bereits eine normale Mieterhöhung kann bei Rentner\*innen dazu führen, dass die Wohnung unbezahlbar wird. Da Rentner\*innen

<sup>1</sup> Vgl. BTDr. 19/10284 II. Ziff. 7.

nicht über ein steigerbares Einkommen verfügen, ist oft die ganz normale Mieterhöhung bereits so bedrohlich, wie eine Kündigung. Zudem ist spürbar, dass Vermieter\*innen immer weniger Bereitschaft zeigen, ältere Menschen als Mieter\*innen zu akzeptieren. In Hamburg ist es inzwischen gängige Praxis, dass Kinder von älteren Wohnungssuchenden aufgefordert werden, im Rahmen eines neu abzuschließenden Mietverhältnisses die Bürgschaft für ihre Eltern zu übernehmen.

Es ist allerdings zu befürchten, dass ein expliziter Kündigungsausschluss wegen Eigenbedarfs gegenüber Menschen, die 70 Jahre alt und älter sind, die Diskriminierung am Wohnungsmarkt eher noch vergrößern könnte, weil Vermieter\*innen von einer Vermietung an Senior\*innen dann noch eher absehen würden. Das eigentlich berechnete Anliegen würde somit ins Gegenteil verkehrt werden. Zudem ist zu beachten, dass nicht allein das Alter mit einer Unflexibilität oder Verwurzelung gleichgesetzt werden kann. Ältere Menschen sind unterschiedlich wohlhabend, teilweise sehr wohl umzugswillig bzw. ab einem bestimmten Alter werden barrierefreie Wohnungen und Pflegeeinrichtungen gesucht. Ein besonderer Schutz dieser Menschen vor Eigenbedarfskündigungen ist zwar berechtigt, aber nach unserer Einschätzung anders zu bewerkstelligen, um Diskriminierungen vorzubeugen.

## **b) Interessenabwägung auf Tatbestandsebene**

Es ist richtig und wichtig, dass das Bedürfnis der Mieter\*innen, aus bestimmten Gründen wohnen bleiben zu wollen oder gar zu müssen, beachtet wird. Bislang findet eine solche Interessenabwägung nicht statt. Auf der Tatbestandsebene des § 573 BGB ist keine Interessenabwägung vorgesehen. Lediglich ein Härte widerspruch gemäß § 574 BGB, der als letztes Mittel gegen eine Räumungspflicht erhoben werden kann, bringt diese Kriterien im Rahmen eines Kündigungsverfahrens ins Spiel. Der Antrag ist zudem fristgebunden und muss ausdrücklich erhoben werden. In der Praxis ist die Vorschrift selten bedeutsam, weil die Gerichte hier regelmäßig nur extreme Härtefälle, z.B. Lebensgefahr der gekündigten Person, als Fortsetzungsgrund akzeptiert. Bei den anderen Fallkonstellationen, wie z.B. fehlender Ersatzwohnraum, Krankheit etc. wird die Verlängerung nur befristet bewilligt (vgl. § 574a BGB). Die Berücksichtigung der Mieterinteressen greift zu kurz, kommt an dieser Stelle zu spät und ist für die betroffenen Menschen nicht kalkulierbar und damit ein unerträglicher Stressfaktor.

In der Praxis ist zu beobachten, dass Mieter\*innen regelmäßig überrascht sind, wenn man in der Beratung darlegen muss, dass ihre eigenen persönlichen Bedürfnisse, an der Wohnung festzuhalten, für die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Kündigung keinerlei Bedeutung haben. Eine mehrköpfige Familie, die durch eine längere Mietzeit stark in der Wohnung verwurzelt ist, in der Nähe Schulen, Kindergarten, Bekannte und die gesamte soziale Infrastruktur hat, ist ungläubig, wenn diese Aspekte im Rahmen der Prüfung der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung keine Rolle spielen. Mieter\*innen gehen davon aus, dass sie einer Kündigung widersprechen müssen und hier ihre Interessen am Verbleib in der Wohnung benennen können und dem/der kündigenden Vermieter\*in diese Gründe entgegenhalten können. Das ist aber, wie vorstehend erläutert, erst im Rahmen eines Härte widerspruchs relevant.

Das Beispiel macht deutlich, dass die Interessenabwägung Teil der Kündigungsvoraussetzungen und damit Teil des Kündigungstatbestands sein muss. Die Kündigungsinteressen des/der Vermieter\*in muss sich mit Blick auf die Sozialpflichtigkeit insbesondere von Wohnungseigentum einer Interessenabwägung mit der Mieterseite stellen.

Ergebnis: Bereits bei Ausspruch der Kündigung muss auf der Tatbestandsebene eine Interessenabwägung stattfinden. Hierbei wäre denkbar, dass Vermieter\*innen in ihrer Kündigung nachweisen müssen, dass ihr Eigenbedarfsinteresse das Interesse des/der Mieter\*in am Verbleib in der Wohnung deutlich überwiegt. Die Kriterien wie Alter, Krankheit, Verwurzelung im Wohnumfeld, Anzahl minderjähriger Kinder im Haushalt könnten dann im Rahmen dieser Interessenabwägung dem Erlangungsinteresse des/der Vermieter\*in bzw. der Eigenbedarfsperson gegenübergestellt werden.

#### **4. Nur echter Wohnbedarf zählt**

DIE LINKE will Eigenbedarfskündigungen nur für Personen ermöglichen, die in der Wohnung „ihren Erstwohnsitz beziehen möchten“<sup>1</sup>. Im Tatbestand von § 573 Abs. 2 Ziff 2. BGB ist bislang formuliert, dass der Vermieter die Räume für sich oder seine Familienangehörigen als Wohnung benötigen muss.

Es mag verblüffen, dass dieser Wortlaut nach Auffassung der Gerichte Kündigungen ermöglicht, in denen auch nur ein zeitweiser Aufenthalt einen Eigenbedarf begründet. So genügt die Anwesenheit des auswärtig wohnenden Vermieters an 8-10 Arbeitstagen im Monat für eine Kündigung<sup>2</sup>. Auch die Nutzung als Zweitwohnung, um sich regelmäßig, gegebenenfalls auch kurzfristig in familiärer bzw. häusliche Atmosphäre mit einer Tochter zu treffen, die bei der Mutter in derselben Stadt lebt, ist höchstrichterlich als ausreichende Begründung angesehen worden<sup>3</sup>.

Ergebnis: Vor diesem Hintergrund wäre eine noch deutlichere Beschreibung des berechtigten Wohnbedarfs des Vermieters wünschenswert. Dieses würde zugleich auch die Nutzung der Wohnung als Büro oder zeitlich befristet für eine Hausangestellte (z.B. Au-Pair) ausschließen. Auch die oben beschriebene notwendige Interessenabwägung bereits auf Tatbestandsebene weist in dieselbe Richtung. Das Nutzungsinteresse muss mit Blick auf die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt auf ein dauerhaftes Wohnen gerichtet sein. Zusätzlich muss es das Interesse der Mieter\*innen auf einen Verbleib in der Wohnung überwiegen.

#### **5. Entschädigung der weichenden Mieter\*innen**

Angesichts der deutlichen finanziellen und psychologischen Belastung, das Zuhause aufgeben zu müssen und auf einem engen Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden, ist die Idee DER LINKEN einer Entschädigung der ausziehenden Mieter\*innen folgerichtig<sup>4</sup>.

Hätten Vermieter\*innen die Kosten des Umzugs und mögliche Mehrkosten der Miete zumindest anteilig zu tragen, so würde eine solche Aufwandsentschädigung besonders dann Sinn machen, wenn zugleich die nachweislich suchenden Mieter\*innen bis zur Anmietung einer neuen Wohnung in der bisherigen Wohnung verbleiben könnten. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass neben der enormen psychologischen Anstrengung auch noch

1 Vgl. BTDr. 19/10284 II. Ziff. 5.

2 So das Landgericht Hamburg, Urteil vom 1.3.1994 – 316 S 168/93, WM 1994, 431.

3 Das Bundesverfassungsgericht urteilte entsprechend am 23.4.2014 – 1BvR 2851/13 unter Hinweis auf BGH, 20.1.2004 – VIII. ZR 246/09, in dem dieser in einem Nebensatz erwähnt, dass ein Eigenbedarf keinen ständigen Aufenthalt in den gekündigten Räumen voraussetzt.

4 Vgl. BTDr. 19/10284 II. Ziff. 7.

unzumutbare finanzielle Belastungen unentschädigt allein von der gekündigten Person zu tragen sind.

## 6. Was fehlt?

Auch wenn die enge Fassung des Personenkreises, der Ausschluss von Kündigungen nach Umwandlungen und auch ein Entschädigungsanspruch der ausziehenden Mieter\*innen das Problem der zunehmenden Gentrifizierung abmilderte, fehlt es noch bezüglich einzelner Auswüchse der Rechtsprechung an einer Reform. Das gilt auch bezüglich der Tatsache, dass vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen so gut wie nie strafrechtlich verfolgt werden und offenbar als sportlich bzw. als Kavaliersdelikt bewertet werden.

### a) Anbietspflicht und entfallender Eigenbedarf

In der Rechtsprechung des BGH gab es bezüglich des entfallenden Eigenbedarfs und der Anbiets- und Hinweispflicht der Vermieterseite einige Urteile, die für den Laien und damit für gekündigte Mieter\*innen schwer nachvollziehbar sind:

Es ist zwar einhellige Meinung, dass den Mieter\*innen eine im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindliche vergleichbare Wohnung von dem/der kündigenden Vermieter\*in anzubieten ist. Allerdings hat eine Verletzung der Anbietspflicht nicht zur Folge, dass die Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam anzusehen ist. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadenersatz nach sich, so der BGH in seinem Urteil vom 14.12.2016<sup>1</sup>.

Außerdem konstatiert der BGH, dass es keine nachvertragliche Treuepflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter gäbe<sup>2</sup>, wenn nach Ablauf der Kündigungsfrist (aber vor Auszug des Mieters) im Haus eine neue Wohnung frei wird. Auch die Hinweispflicht, dass der Eigenbedarf entfallen ist, weil beispielsweise die Eigenbedarfsperson woanders hingezogen oder verstorben ist, endet mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Es mag zunächst überzeugend klingen, dass es keine nachvertragliche Treuepflicht gibt, aber dieses ist keineswegs rechtlich zwingend, denn ein Eigenbedarf, der gar nicht (mehr) existiert, aber dennoch zum Beispiel eine ganze Familie zum Auszug bewegen kann, darf rechtsdogmatisch nicht wirksam bleiben. Denn die Kündigung hat dann ihren eigentlichen Zweck nicht erfüllt. Man würde sonst das Herausgabeverlangen um seiner selbst Willen und nicht wegen des ursprünglichen Zwecks, der entfallen ist, bejahen. All diese Punkte werden zutreffend auch kritisiert von Sternel<sup>3</sup>.

Ergebnis: Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass gekündigten Mieter\*innen eine Alternativwohnung im Haus angeboten werden muss, um die Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich werden zu lassen. Die Räumung darf nicht mehr verlangt werden, wenn der Eigenbedarf entfallen ist. Diese Hinweis- und Anbietspflichten müssen gelten bis die Mieter\*innen ausgezogen sind oder aber der Rechtsstreit inklusive einer bewilligten Räumungsfrist beendet ist.

---

1 VIII ZR 232/15.

2 BGH, Urteil vom 9.7.2003, in: WuM 2003, 463 und Urteil vom 9.11.2005, in: WuM 2005, 782.

3 Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. XI 57 ff.

## **b) Vorgetäuschter Eigenbedarf**

Eigenbedarfskündigungen werden oft als Reaktion auf Mängelmeldungen oder ein Berufen auf die Mietpreisbremse erlebt. Auch langjährige Bestandsmietverhältnisse mit günstigen Mieten werden häufiger mit einem behaupteten Eigenbedarfs gekündigt. In der Praxis liegt in vielen Fällen die Vermutung nahe, dass der Eigenbedarf lediglich vorgetäuscht wurde.

Noch einmal: Der Wohnungsverlust ist besonders in angespannten Wohnungsmärkten für Mieter\*innen eine große psychologische und finanzielle Belastung. Die betroffenen Personen verlieren ihr Zuhause, sehen sich einer großen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt und haben, wenn sie denn eine Wohnung finden, eine deutlich höhere Mietbelastung. Hinzu kommen die Kosten für den Umzug sowie Renovierungskosten für die alte und möglicherweise auch die neue Wohnung.

Der bei einem vorgetäuschten Eigenbedarf grundsätzlich bestehende Anspruch auf Schadenersatz scheitert regelmäßig an der Beweislast sowie an dem hohen Kostenrisiko.

Vor diesem Hintergrund darf es nicht sein, dass Vermieter\*innen mit vorgeschobenen Gründen Eigenbedarf geltend machen können, ohne Strafen oder Schadenersatzforderungen befürchten zu müssen. Neben umfangreichen Schadenersatzansprüchen, sollten Mieter\*innen auch die Möglichkeit erhalten, in die Wohnung zurückziehen zu können, wenn die Wohnung noch nicht neu vermietet wurde. Außerdem sollte überlegt werden, ob im Strafrecht oder im Nebenstrafrecht die Vortäuschung eines Eigenbedarfs explizit unter Strafe gestellt wird. Die für Mieterinnen häufig unmögliche Sachverhaltsaufklärung könnte dann durch Ermittlungsbehörden geleistet werden; zivilrechtliche Schadenersatzansprüche könnten im Rahmen eines Adhäsionsverfahrens verfolgt werden.

## **7. Zusammenfassung der Reformerfordernisse beim Eigenbedarf**

- Der Personenkreis, für den Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, ist entsprechend der Anträge beider Fraktionen sehr eng zu fassen.
- Der Eigenbedarf selbst ist gesetzlich im o.g. Sinne auf einen nachhaltigen Wohnbedarf zu beschränken, wie DIE LINKE es fordert.
- Der „gekaufte“ Eigenbedarf (Erwerb einer umgewandelten Wohnung) sollte – im Einklang mit dem Antrag DER LINKEN gesetzlich ausgeschlossen werden. Alternativ wäre eine Kündigungssperre von zehn Jahren nach jedem Verkauf, der auf eine Umwandlung folgt, wünschenswert.
- Die Vermieterseite muss für die Kündigung des Lebensmittelpunktes der vertragstreuen Mieter\*innen ein Kündigungsinteresse darlegen, welches das Interesse der Mieter innen am Verbleib in der Wohnung deutlich überwiegt. Diese Prüfung muss bereits auf der Tatbestandsebene und nicht erst bei einer Härtefallprüfung stattfinden.
- Der Wegfall des Eigenbedarfs sollte für Mieter\*innen zu einem Rückkehr- bzw. Bleiberecht in die Wohnung führen. Ein Verweis des Mieters auf Schadenersatz ist ungenügend, denn der Verlust der Wohnung drückt sich nur ungenügend in Umzugskosten etc. aus.

- Eine generalpräventive gesetzliche Regelung ist geboten, welche die Vortäuschung eines Eigenbedarfs unter Strafe zu stellt, sei es durch eine Klarstellung im Strafgesetzbuch oder durch in Einfügung einer entsprechenden Verbotsnorm in das Wirtschaftsstrafgesetz.

## II. Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Der Zahlungsverzug ist noch vor den Eigenbedarf als häufigster Grund einer fristgemäßen Kündigung getreten. Die Anzahl der Kündigungen wegen Zahlungsverzugs befindet sich seit einigen Jahren auf einem hohen Niveau: etwa doppelt so viele Fälle wie Eigenbedarfskündigungen werden von MhM beraten.

### 1. Heilung des Zahlungsverzugs

#### a) Kehrtwende in der Rechtsprechung

Seit 2005 genügt ein schneller Zahlungsausgleich nicht mehr, die Kündigung aus der Welt zu schaffen. Der BGH hat am 16.2.2005 entschieden, dass die sog. Schonfristzahlung nur die fristlose, nicht aber die fristgemäße Kündigung wegen Zahlungsverzugs beseitigt<sup>1</sup>. Nach Auffassung des BGH beziehe sich die sog. Schonfristzahlung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur auf die fristlose Kündigung. Der Bundesgerichtshofs verweist darauf, dass ein Vermieter mit einer fristgemäßen Kündigung ein milderes Mittel wählt und deshalb hierfür keine Schonfristzahlung sozialpolitisch erforderlich sei.

In der Folge haben Vermieter\*innen im Falle eines kündigungsrelevanten Zahlungsrückstandes ihre fristlosen Kündigungen regelmäßig mit fristgemäßen Kündigungen verbunden. Das gesellschaftliche und zugleich gesetzgeberische Ziel, mit der Schonfristzahlung Mieter\*innen bei einmaligen Zahlungsrückständen vor dem Wohnungsverlust zu schützen, läuft damit ins Leere<sup>2</sup>.

#### b) Soziale Folgen

In der Folge hat die öffentliche Hand auch in Hamburg es mit horrenden Forderungen der Vermieterseite zu tun, um Mieter\*innen, die wegen eines Zahlungsverzugs gekündigt wurden, vor dem Wohnungsverlust zu bewahren. Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V. schult die Mitarbeiter\*innen der Bezirklichen Fachstelle zur Wohnungssicherung und steht auch deshalb im regen Kontakt mit den dort engagiert arbeitenden Mitarbeiter\*innen. Häufig ist der Erhalt der Wohnung ungewiss, da zugleich eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wurde. Der Erhalt der Wohnung ist jedoch die Voraussetzung einer Kostenübernahme durch diese Stellen. Im Zweifel übernimmt die öffentliche Hand dann Rechtsanwaltskosten, alte Mietschulden und ungewisse oder gar verjährte Forderungen der Vermieterseite, um den Wohnungsverlust zu verhindern.

Es gab seither amtsgerichtliche Urteile, die entgegen dem BGH eine analoge Anwendung befürworteten. Oder aber das Festhalten an der fristgemäßen Kündigung sollte als Verstoß

1 BGH, Urteil vom 16.2.2005, VIII ZR 6/04.

2 Vgl. Althoff, Max, Die Verzweiflung der Instanzgerichte. Die sozialen Folgen eines mietrechtlichen Urteils des BGH, KJ 2018, 334 mit einem Überblick über die Folgen des BGH-Urteils vom 16.2.21005 – VIII ZR 6/04.

gegen Treu und Glauben gelten. Zuletzt hatte das LG Berlin entschieden, dass eine fristgemäße Kündigung neben der fristlosen Kündigung nicht greifen könne, denn letztere beziehe sich - aufgrund der fristlosen Kündigung - auf ein nicht mehr existentes Mietverhältnis. Der BGH hat auch diese Reparatur-Idee abgewiesen<sup>1</sup>.

### **c) Reformziel Heilung durch Schonfristzahlung**

Die Anträge beider Fraktionen sehen eine Heilungswirkung der sog. Schonfristzahlung auch für die fristgemäß ausgesprochene Kündigung vor<sup>2</sup>.

Die Argumentation des BGH, die fristgemäße Kündigung sei ein milderes Mittel, erweist sich angesichts der angespannten Wohnungsmärkte als realitätsfern. Dennoch hat es in den letzten 15 Jahren keine gesetzgeberische Klarstellung gegeben. Die einzige Argumentationsschiene, die seither bleibt, ist die Frage, ob Mieter\*innen bei der Prüfung des Verschuldens der fristgemäßen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB Argumente ins Feld führen können, die ihren Fehler (den Zahlungsverzug) abmildern.

Die Situation der zugleich fristlos und fristgemäß wegen Zahlungsverzugs gekündigten Mieter\*innen führt zu einer unkalkulierbaren Einzelfalljudikatur, wie Althoff es beschreibt<sup>3</sup>, und verfehlt den Sinn und Zweck der sogenannten Schonfristzahlung, nämlich die Verhinderung von Obdachlosigkeit. Diese Rechtsunsicherheit öffnet Vermieters Tür und Tor, Mietern Zugeständnisse abzunötigen, damit diese einer Räumungsklage entgehen.

In den Beratungen zum Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes von 2018 wird auf diese Regelungslücke hingewiesen. Der Bundesrats-Ausschuss für Arbeit, Integration und Sozialpolitik<sup>4</sup> schlug vor, die Schonfristzahlung auch auf die fristgemäße Kündigung zu erstrecken. Auch der Ausschuss für Städtebau forderte den Gesetzgeber auf, diese Ungleichbehandlung von aus dem selben Grund fristgemäß oder fristlos gekündigten Mietern zu beseitigen.

Ergebnis: Die sozialpolitisch gewünschte und erforderliche Schonfristmöglichkeit bei Mietrückständen muss auch für die fristgemäße Kündigung gelten. Den entsprechenden Anträgen beider Fraktionen ist deshalb uneingeschränkt zuzustimmen.

## **2. Mindesthöhe des kündigungsbegründenden Rückstands**

DIE LINKE will Kündigungen wegen Zahlungsverzugs erst ab einem Zahlungsrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten möglich machen<sup>5</sup>.

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist in den §§ 543 und 569 BGB geregelt. Gemäß § 543 Abs. 2 Ziff. 3. a) BGB kann Mieter\*innen gekündigt werden, wenn bei zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen insgesamt mehr als eine Miete plus ein Cent offen geblieben sind. Ansonsten kommt gemäß § 543 Abs. 2 Ziff. 3. b) eine Kündigung erst bei Erreichen eines Mietrückstandes in Höhe von zwei Mieten in Betracht.

1 BGH, Urteil vom 19.9.2018 - VIII ZR 231/17.

2 Vgl. für DIE LINKE BTDr. 19/10284 II. Ziff. 1; vgl. BTDr. 19/20542 II. 1. b).

3 Vgl. Althoff, a.a.O., S. 341 f.

4 Vgl. Ziffer 11. der Empfehlungen des AIS 431/1/18.

5 Vgl. BTDR. 19/10284 II. Ziff. 2.

Mit Blick auf meist im Voraus fällig Miete geraten Mieter\*innen auf diese Weise sehr schnell in einen kündigungs begründenden Zahlungsverzug. Wird beispielsweise im November die Miete um zehn Euro zu niedrig überwiesen, weil ein Dauerauftrag noch nicht eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung berücksichtigt. Und wird der Dauerauftrag im darauffolgenden Dezember erst einen Tag zu spät ausgeführt, besteht bereits das Recht zur außerordentlichen Kündigung.

Ergebnis: Eine Klarstellung, dass erst bei Erreichen eines Betrages in Höhe von zwei Monatsmieten eine Kündigung in Betracht kommt, ist deshalb wünschenswert. Außerdem sollte klargestellt werden, dass eventuell schuldig gebliebene höhere Vorauszahlungsbeträge erst nach Klärung der zugrunde liegenden Abrechnungen fällig und geschuldet werden und deshalb vorher nicht zu Mietrückständen zählen.

### **III. Kündigung wegen einer Pflichtverletzung**

#### **1. Mietminderung**

In den Anträgen beider Fraktionen sollen Streitigkeiten über die Höhe einer Mietminderung regelmäßig nicht zu einer Kündigung führen können.<sup>1</sup>

Häufigstes Thema in der mietrechtlichen Beratung des Mietervereins ist die Mängelbeseitigung. Kraft Gesetzes löst jeder Mangel, der eine erhebliche Wohnwertbeeinträchtigung darstellt, das Recht der Mieter\*innen aus, die Miete zu mindern. Streitigkeiten um die Berechtigung zur Mietminderung und die Höhe des Minderungsbetrages sind folglich sehr häufig.

#### **a) Komplexe Rechtsfragen**

Hierbei sind eine ganze Reihe von Rechtsfragen zu klären, so dass die Berechtigung und die Höhe der Mietminderung häufig umstritten bleibt:

Wann liegt eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vor? Wer ist für den zu Grunde liegenden Mangel verantwortlich (häufige Frage bei Feuchtigkeitsschäden)? Ist das Recht zur Mietminderung verwirkt (die Mieter\*innen haben einen Mangel lange Zeit hingenommen)? Ist die Beeinträchtigung hinzunehmen, weil sie üblich ist? Ist eine Minderung ausgeschlossen, weil den Vermieter\*innen kein Regress zusteht (sog. Bolzplatz Urteil)? Kann der Mangel nachgewiesen werden (es handelt sich z.B. um Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen, deren Nachweis schwierig ist)? Rührt der Lärm von einer energetischen Modernisierung her (§ 536 Abs. 1 BGB<sup>2</sup>)?

Wenn diese Fragen geklärt sind, ist die Höhe der Mietminderung zu beurteilen. Es liegt auf der Hand, dass – auch wenn eine objektive Wohnwertbeeinträchtigung zu beurteilen ist, in diesem Bereich sehr viele Faktoren, auch subjektiver Natur, eine Rolle spielen. Das gilt insbesondere bei Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen.

---

1 Vgl. BTDR. 19/10284 II. Ziff. 3; BTDR. 19/20542 II. c).

2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben wegen der komplizierten Materie die Streichung dieser Ausnahmenvorschrift zur Mietminderungsberechtigung verlangt, vgl. BTDR. 19/20542 II. 1. f).

## **b) Anpassungsdruck verhindert Wahrnehmung von Rechten**

In den gerichtlichen Statistiken schlagen die bloßen Androhungen von Kündigungen nicht zu Buche. Diese Drohungen sind allerdings in der Beratungspraxis spürbar, ebenso wie der einhergehende Anpassungsdruck, den Mieter\*innen auf angespannten Wohnungsmärkten ausgesetzt sind. Hierauf bin ich bereits kurz oben unter B. II. 3. eingegangen. Die vorstehend dargelegten komplexen Rechtsfragen und schwierigen Auslegungsfragen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass Mieter\*innen ihre Rechte, wie zum Beispiel eine Minderung der Miete, gar nicht erst wahrnehmen.

## **c) Keine Kündigung wegen streitiger Mietminderung**

Die Anträge der beiden Fraktionen enthalten zur Wahrung von Mieterrechten insbesondere bei diesem häufigen Streitthema folgerichtige Reformziele. Der Streit um die Höhe oder die Berechtigung zur Mietminderung darf angesichts der Komplexität dieses Themas nicht mehr als genau diese Frage aufwerfen. Sie darf nicht das Mietverhältnis insgesamt infrage stellen. Der Ausschluss einer Kündigung wegen eines angenommenen Zahlungsverzugs, der aufgrund einer streitigen Mietminderung zu Stande gekommen ist, ist sehr wünschenswert.

## **2. Mietrechtliche Streitfragen grundsätzlich nicht kündigungsrelevant**

Die Anträge beider Fraktionen sehen bei einem Streit um eine Mietminderung das Kündigungsrecht der Vermieterseite aufgrund einer möglichen Pflichtverletzung kritisch. Besonders zu begrüßen ist aber, dass DIE LINKE auch die Notwendigkeit erkannt hat, Streit über unterschiedliche Rechtsauffassungen innerhalb des Vertragsverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend klären zu müssen, bevor eine Kündigung möglich ist<sup>1</sup>. Hierbei geht es beispielsweise um die Genehmigung der Hundehaltung oder der Untervermietung oder eine Zahlungsklage zur Klärung der Minderungshöhe.

Denn auch anderen mietvertragliche Rechten und Pflichten liegen komplexe Rechtsfragen zu Grunde. Der oben geschilderte Anpassungsdruck von Mieter\*innen in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes vereitelt so in vielen Bereichen des Mietverhältnisses die Geltendmachung von Mieterrechten. Der Streit z.B. um eine Hundehaltung darf nicht das Mietverhältnis insgesamt berühren, denn so wird jede Geltendmachung von Rechten in einem Mietverhältnis zur Frage des Bestandes des Mietverhältnisses.

Eine fristlose Kündigung wegen einer Mietvertragsverletzung setzt gemäß § 543 Abs. 3 BGB in der Regel eine Abmahnung voraus. Eine solche Abmahnung klärt allerdings nicht die vielen Fragen, die fast jede Geltendmachung eines Rechts hervorruft. Zudem ist gemäß § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB eine Abmahnung für eine fristgemäße Kündigung oft nicht erforderlich.

Die nachstehenden Beispiele sollen zeigen, dass es fast bei keiner mietrechtlichen Frage eine klare und eindeutige Antwort gibt, die einen Vertragsverstoß der Mieter\*innen offenkundig werden lässt.

---

1 BTD. 19/10284, II. 4.

## a) Streitfrage Modernisierung

Dulden Mieter\*innen eine Modernisierung nicht, so riskieren sie den Ausspruch einer Kündigung<sup>1</sup>. Gleiches gilt, wenn Mieter\*innen eine Modernisierungsumlage nicht zahlen, denn dann laufen sie Gefahr in Zahlungsverzug zu geraten und gekündigt zu werden. Eine unterbliebene Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB hingegen berechtigt den Vermieter explizit nicht zu einer Kündigung des Mietverhältnisses, sondern zur Erhebung einer Zustimmungsklage. Erst wenn die Mietzahlungen nach Verurteilung zur Zustimmung ausbleiben, besteht ein Kündigungsrecht.

Das Thema Modernisierung ist ein streitträchtiges Thema. Handelt es sich überhaupt um eine Modernisierung (oder bloß um eine Instandsetzung)? Wurden Instandsetzungsanteile in ausreichendem Maß berücksichtigt? Greift der Härte widerspruch? Ist die Maßnahme abgeschlossen? Wurde die Maßnahme genügend angekündigt? - Das Risiko, wie diese Fragen beantwortet werden, tragen allein die Mieter\*innen. Denn schon vor Klärung der Fragen, ist er zur Zahlung der Modernisierungsumlage verpflichtet, um eine Kündigung zu vermeiden.

Haben die Mieter\*innen Einwände gegen die angekündigte Modernisierung und die Modernisierungsumlage erhoben, sollte von einem schuldhaften Zahlungsverzug nur dann ausgegangen werden dürfen, wenn und soweit die Berechtigung der Modernisierungsumlage gerichtlich bestätigt wurde.

## b) Streitfrage Tierhaltung

Das Landgericht Berlin<sup>2</sup> und das Landgericht Hildesheim<sup>3</sup> haben für eine ungenehmigte Katzen- bzw. Hundehaltung einem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung zugebilligt, nachdem die Mieter\*innen jeweils zuvor abgemahnt worden waren. Es gibt durchaus Streit darüber, welche Klauseln in Mietverträgen zulässig sind, um eine Hunde- oder Katzenhaltung auszuschließen und unter welchen Voraussetzungen im Einzelfall dennoch eine Tierhaltung zu genehmigen ist.

Dennoch entschieden beide Gerichte, dass diese Fragen nicht vor Ausspruch einer Kündigung zu klären sind, sondern nach einer Abmahnung das Mietverhältnis wirksam gekündigt werden kann. Die Gerichte haben hierbei immer wieder betont, dass gegen Abmahnungen verstoßen wurde. Jedoch sind Abmahnungen oft in ihrer Berechtigung umstritten und werden durch Wiederholungen nicht automatisch gewichtiger. Jüngst hat der BGH das freie Laufenlassen von Hunden auf Gemeinschaftsflächen trotz mehrfacher Abmahnungen als grundsätzlich kündigungsrelevant bestätigt<sup>4</sup>.

## c) Streitfrage Untervermietung

In einem Ballungszentrum ist auch das Thema Untervermietung ein häufiges Streitthema, denn die Miete für eine Wohnung können sich viele Großstadtbewohner\*innen nicht allein leisten. Studierende sind regelmäßig auf die Bildung von Wohngemeinschaften angewiesen.

1 BGH, Urteil vom 15.4.2015 – VIII ZR 281/13.

2 LG Berlin, Urteil vom 13.7.1998 – 62 S 91/98, in: ZMR 1999 ,28.

3 LG Hildesheim, Beschluss vom 28.2.2006 – 7 S 4/06, in: WuM 2006,525.

4 BGH, Beschluss vom 2.1.2020 – VIII ZR 328/19, in: WuM 2020, 98.

Auch um dieses Thema ranken sich sehr viele Rechtsfragen, die auslegungsbedürftig sind und damit außergerichtlich nicht eindeutig geklärt werden können. So ist die Frage, wann ein berechtigtes Interesse der Mieter\*innen an einer Untervermietung vorliegt (z.B. bei Auslandsaufenthalten) umstritten. Welche finanziellen Gründe greifen, um eine Untervermietung aus wirtschaftlichen Gründen berechtigt sein zu lassen? Wann dürfen Vermieter\*innen Untermietzuschläge fordern?

Viele Vermieter\*innen verweigern auch beim Vorliegen eindeutiger Ansprüche auf Untermieterlaubnisse ihre Zustimmung. Auch wenn Mieter\*innen in aller Regel nicht gekündigt werden können, wenn sie einen Anspruch auf die Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung hatten, aber keine Erlaubnis erhielten, stellt die Untervermietung ohne explizite Erlaubnis des Vermieters einen Pflichtverstoß dar<sup>1</sup>. Ob ein eindeutiger Anspruch besteht, ist allerdings nicht immer eindeutig klar, so dass auch hier ein Damoklesschwert über dem Mietverhältnis schwebt, wenn die Vermieterseite wegen unerlaubter Untervermietung kündigt.

### **3. Vor Ausspruch einer Kündigung Pflichten klären**

Die Liste der Rechte und Pflichten, die umstritten sind, aber dennoch zu einer fristgemäßen oder fristlosen Kündigung führen können, lässt sich leider fast beliebig fortführen. Weiterer Gründe wären die Absenkung der Miete mit Blick auf die Mietpreisbremse, ebenso wie die Verweigerung des Zutritt von Handwerker\*innen zum Beispiel in Zeiten von Corona, die Nutzung eines Zimmers in der Wohnung um dort freiberuflich als Grafikerin zu arbeiten etc.

Ergebnis: Bezüglich all dieser Fragen lassen sich ohne weiteres Rechtsstreite (auf Zahlung, Unterlassung, Feststellung, Genehmigung etc.) auch vor Gericht führen, bevor das Mietverhältnis selbst infrage gestellt werden muss. Will man den Kündigungsschutz in diesen Zeiten stärken, so müssen auch die Vorschriften in § 573 Abs. 2 Ziff. 1 und § 543 Abs. 3 BGB auf den Prüfstand. Erst wenn die Pflichtverletzung selbst gerichtlich geklärt worden ist und dennoch fortgeführt wird, darf ein Kündigungsrecht entstehen. Der entsprechende Antrag DER LINKEN in der Bundestagsdrucksache 19/10284 II. 4. weist hier den Weg: Unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte zwischen den Vertragsparteien müssen innerhalb des Mietverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden, bevor eine Kündigung möglich ist.

---

1 BGH, Urteil vom 2.2.2011 – VIII ZR 74/10.

## **D. Schlussbetrachtung/Zusammenfassung**

Die hier zu beurteilenden Anträge weisen alle in die richtige Richtung.

Bei der Kündigung von vertragstreuen Mieter\*innen müssen die vorgebrachten Kündigungsinteressen die Interessen der Mieter\*innen am Verbleib in der Wohnung deutlich überwiegen. Das Alter, die Verwurzelung, Krankheit, die Anzahl der Personen, das Vorhandensein von Kindern, und die Eingebundenheit in der Umgebung sollten schon bei Ausspruch der Kündigung und nicht erst im Rahmen einer Härtefallprüfung Berücksichtigung finden. Der Personenkreis, für den Eigenbedarf geltend gemacht werden darf, muss auf die engsten Familienangehörigen beschränkt werden. Der „gekaufte Eigenbedarf“ verträgt sich nicht mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und muss abgeschafft oder zumindest deutlich abgemildert werden, in dem jeder Verkauf nach einer Umwandlung eine neue Kündigungssperre auslöst. Schließlich sollte Eigenbedarf wirklich nur mit einem echten und nachhaltigen Wohnbedarf begründbar sein.

Ein Zahlungsrückstand, der umgehend ausgeglichen wird, darf nicht über den Umweg einer ordentlichen Kündigung zu einer Obdachlosigkeit führen. Die so genannte Schonfristzahlung muss sowohl die fristlose, als auf die fristgemäße Kündigung erfassen.

Eine Mietminderung darf nicht zu einem kündigungsbegründenden Rückstand führen. Pflichtverstöße dürfen grundsätzlich erst dann zu einer Kündigung führen, wenn die zugrunde liegenden unterschiedlichen Rechtsauffassungen innerhalb des Vertragsverhältnisses zuvor auf dem Rechtsweg abschließend geklärt wurden.

Hamburg, 4.12.2020

Sylvia Sonnemann  
Geschäftsführerin  
Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.