

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Zu den Anträgen:

**Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
(BT-Drs. 19/20542)**

"Mieterschutz stärken – Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade in Zeiten der Pandemie verbessern"

**Fraktion DIE LINKE
(BT-Drs. 19/10283)**

"Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre"

**Fraktion DIE LINKE
(BT-Drs. 19/10284)**

"Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern"

**Öffentliche Anhörung vor dem
Deutschen Bundestag am 09.12.2020**

7. Dezember 2020

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2020

Inhalt

Seite

1		
Einleitung		2
1.1	Interessengerechtes Mietrecht bewahren	2
1.2	Wohnungswirtschaft nimmt ihre soziale Verantwortung gerade in Zeiten der Pandemie wahr – Digitalisierungsschub der Wohngeldbehörden dringend erforderlich	5
2		
Zu den Forderungen		8
2.1	Zahlungsrückstände durch Jobcenter oder Sozialhilfeträger	8
2.2	Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung	9
2.3	Ausschluss der Kündigung bei einem Mietrückstand von weniger als zwei Monatsmieten	11
2.4	Kündigung bei Mietminderung	11
2.5	Kündigung wegen Eigenbedarfs	12
2.5.1	Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre	14
2.5.2	Ersatzanspruch	15
2.5.3	Kündigung nach Umwandlung	15
2.6	Mietminderung und energetische Modernisierung	16
2.6.1	Mietminderung wegen nicht umgesetzter Modernisierung	16
2.6.2	§ 536 Abs. 1a BGB	17
2.7	Zwangsräumung	18

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist Dachverband der 14 wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände, in denen rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften organisiert sind.

Dazu zählen rund 740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit ca. 2,5 Mio. Wohnungen, 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Mio. Wohnungen, 130 Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft mit mehr als 1 Mio. Wohnungen und 50 kirchliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit mehr als 130.000 Wohnungen. Sie bewirtschaften insgesamt rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen, darunter rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW **Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft**.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

1 Einleitung

1.1 Interessengerechtes Mietrecht bewahren

Prägendes Element des deutschen Mietrechts ist die Schaffung eines interessengerechten Ausgleichs zwischen Mieter und Vermieter. Die Beachtung dieses Prinzips auch durch den Gesetzgeber entspricht einer Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts. Mit Entscheidung zum ersten Wohnraumbündnisgesetz hat das Gericht bereits 1974 ausgeführt, dass der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen muss, vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 23.04.1974 - 1 BVR 6/74.

Insbesondere mit Blick auf angespannte Wohnungsmärkte hat das Mietrecht seit 2013 zahlreiche Änderungen erfahren:

- Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % in angespannten Wohnungsmärkten,
- Einführung der "Mietpreisbremse" und zahlreiche nachfolgende Verschärfungen,
- Einführung von § 577a Abs. 1a BGB zur Unterbindung des "Münchener Modells",
- Absenkung des Satzes, mit dem die Kosten der Modernisierung durch Mieterhöhung an die Mieter weitergegeben werden können, von 11 % auf 8 % in § 559 Abs. 1 BGB,
- Einführung einer absoluten Kappungsgrenze hinsichtlich der Mieterhöhung nach Modernisierung, vgl. § 559 Abs. 3a BGB,
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahre,
- Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre, vgl. entsprechender Referentenentwurf des BMJV.

All diese Regelungen gehen allein zu Lasten nur einer Vertragspartei, nämlich des Vermieters.

Eine Umsetzung der hier zu behandelnden Anträge von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE würde diese einseitige Lastenverschiebung zu Ungunsten nur einer Vertragspartei in erheblichem Maße verstärken. **Sämtliche Vorschläge** des Antrags "Mieterschutz stärken – Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade in Zeiten der Pandemie verbessern" (Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542) sowie der Anträge "Keine Kündigung der Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre" (Antrag der Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10283) und "Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern" (Antrag der Fraktion DIE LINKE,

BT-Drs. 19/10284) **erfolgen zu Lasten des Vermieters und würden das gesetzlich angelegte ausgewogene Verhältnis zwischen Mieter und Vermietern aushebeln.**

Auch wenn die hier zu behandelnden Vorschläge sich nicht originär auf eine Begrenzung der Miethöhe in angespannten Wohnungsmärkten beziehen, so zielen die hier angesprochenen Sachverhalte auf angespannte Wohnungsmärkte ab. Insofern gilt auch für die hier behandelten Vorschläge, dass die **Konzentration auf das Mietrecht beendet** werden muss.

Denn die seit Jahren zu beobachtende Konzentration auf das Mietrecht – so populär diese auch sein mag – hat nicht zu einer Lösung der Problematik geführt. Notwendig ist und bleibt eine Verbreiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten und die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen.

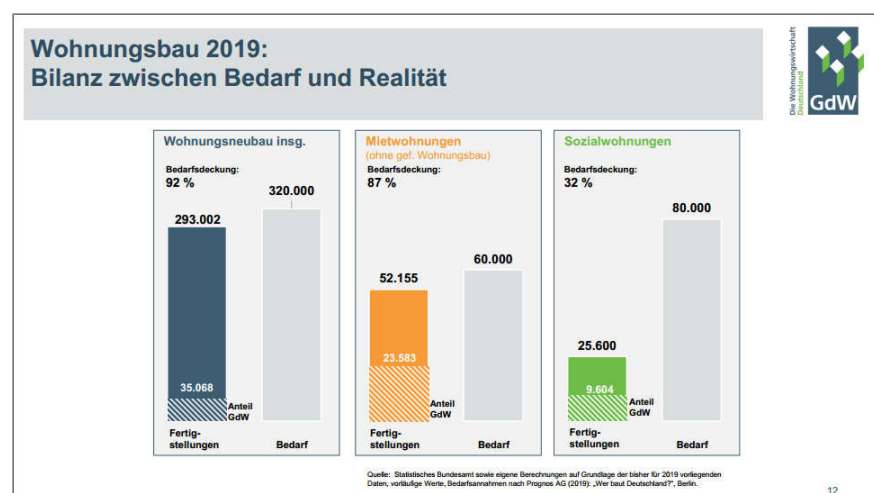
Die vielfach anzutreffende Konzentration auf das Mietrecht hat dazu geführt, dass wesentliche Versäumnisse in der Baupolitik von Bund und Ländern nicht in ausreichendem Maße Beachtung gefunden haben. Damit standen diese Versäumnisse auch nicht im öffentlichen Fokus. Dies aber hätte den Handlungsdruck zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen sicher erhöht.

Erst jetzt liegt der Regierungsentwurf zur Baulandmobilisierung vor, der weit hinter den Ergebnissen von jahrelangen Beratungen in der Baulandkommission zurückbleibt.

Die Folge:

Betrachtet man die **Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad auf 32 %**. Nur 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut – und damit rd. 1.500 weniger als im Jahr 2018.

Gebraucht werden aber jährlich 80.000 neue geförderte Mietwohnungen!



(Quelle: Jahrespressekonferenz des GdW am 1. Juli 2020, Präsentation)

Welche Auswirkungen die Konzentration auf das Mietrecht hat, zeigt sich insbesondere in Berlin. Dort müssen bis 2030 etwa 194.000 Wohnungen entstehen, vgl. Stadtentwicklungsplan

Berlin 2030, abrufbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/>.

Während sich Berlin mit dem Thema Mietendeckel und Enteignungen beschäftigte, stieg der Anteil der geförderten Sozialmietwohnungen in Hamburg auf 1.922 pro 1 Mio. Einwohner in 2019 im Vergleich zum Vorjahr an, in Berlin sank dieser Anteil von 925 in 2018 auf 485 in 2019!



(Quelle: Statistisches Bundesamt Bevölkerungsfortschreibung; Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2018, 2019)

Berlin liegt im Bereich der geförderten Sozialmietwohnungen pro 1 Mio. Einwohner mit Abstand hinter Hamburg.

Und:

Eine Besserung ist jedenfalls in Berlin nicht in Sicht. Laut Berliner Morgenpost vom 07.07.2020 sind 2020 nur für ganze drei neue Wohnungen Fördermittel bewilligt. Vom Ziel, 8.500 Sozialwohnungen zu schaffen, ist der Senat weit entfernt.

Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen sowie die Anträge der Fraktion Die LINKE verkennen, dass es der Staat innerhalb seiner Verwaltungsorganisation vielfach selber in der Hand hat, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen – und zwar abseits des Mietrechts, etwa:

- durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z.B. vergünstigte Abgabe von Grundstücken, digitales Flächenkataster usw.) oder
- einer schnelleren Bearbeitung von Wohngeldanträgen oder Anträgen auf Bewilligung der Übernahme von Kosten der Unterkunft.

Statt die Lösung der vorhandenen Probleme auf dem Wohnungsmarkt allein auf den Vermieter abzuwälzen, muss der Staat seiner Verantwortung gerecht werden.

Insofern fordert der GdW dazu auf,

- das von Bundesverfassungsgericht angemahnte ausgewogene Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter zu bewahren,
- die Konzentration auf das Mietrecht zu beenden und sich stattdessen auf Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum und für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland zu konzentrieren und
- dass Bund, Länder und Kommunen ihre innerhalb der eigenen Verwaltungsorganisation vorhandenen Möglichkeiten deutlich stärker nutzen, um die bestehenden Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt zu beheben.

1.2

Wohnungswirtschaft nimmt ihre soziale Verantwortung gerade in Zeiten der Pandemie wahr – Digitalisierungsschub der Wohngeldbehörden dringend erforderlich

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN begründen ihren Antrag damit, dass der Kündigungsschutz für Wohnungsmieterinnen und -mieter unzureichend sei, und dies umso mehr gelte, als die zwischenzeitlich eingeführten Kündigungsbeschränkungen in den Fällen, in denen im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit der Miete diese pandemiebedingt nicht geleistet wurde, nicht verlängert wurden.

Die Forderung nach einer Verschärfung des Mietrechts kann jedoch nicht mit der Corona-Krise begründet werden.

So ist es bislang gelungen, die Summe von Mietrückständen in verhältnismäßig geringen Dimensionen zu halten.

Eine Umfrage bei den GdW-Mitgliedsunternehmen hat ergeben, dass für die Monate April bis Juni 2020 die befragten Unternehmen bei 0,62 % ihrer Mietverhältnisse von Mietrückständen berichten. Das entspricht 0,36 % der Jahressollmiete in Bezug auf diese drei Monate. Mit Stundungsanträgen kamen Mieter in 0,33 % aller Mietverhältnisse auf ihre Wohnungsunternehmen zu – das betrifft weitere 0,2 % der Jahressollmiete von April bis Juni 2020. Die vorliegenden Daten über Rücklastschriften in Mietverhältnissen zeigten bis August 2020 einen unauffälligen Verlauf, der nicht signifikant von den Vorjahren abwich.

Kündigungen allein wegen zahlungsbedingten Ausfällen aufgrund der Corona bedingten Pandemie hat es anhand der uns vorliegenden Befragungsergebnisse auch nach dem Auslaufen der Regelung nicht gegeben.

Im Gegenteil:

Der GdW hat sehr früh deutlich gemacht, dass kein Mieter aufgrund der Pandemie seine Wohnung verlieren darf. Das war und ist Konsens unter den im GdW organisierten Mitgliedsunternehmen.

Sofern überhaupt Zahlungsrückstände aufgetreten sind, wurden

Ratenzahlungsvereinbarungen ohne Berücksichtigung von anfallenden Zinsen für unsere Mitgliedsunternehmen als Muster entworfen.

Der GdW und die von ihm vertretenen Mitgliedsunternehmen waren erneut die sozial verantwortlich handelnde Kraft auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Die Miete aber steht am Ende der Preiskette.

Die Miete muss die Aufwendungen des Vermieters aus den Kosten für Instandhaltung, Abschreibungen auf die Investitionskosten, Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten), betriebliche Aufwendungen, Steuern und den sonstigen Kosten abdecken sowie eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglichen.

Nach der Jahresstatistik des GdW werden 30 % für Instandhaltung, 21 % für Abschreibung der Investitionen, 15 % für Zinsen und 21 % für Verwaltungskosten von den Mieteinnahmen benötigt.



Und:

Die Margen unserer Unternehmen liegen bei etwa 2 - 4 % der Kaltmiete. Die sogenannten kalten Betriebskosten werden an die beauftragten Versorgungsunternehmen oder Dienstleister weitergeführt.

Würden die Mieteinnahmen für eine längere Zeit diese Kostenstruktur nicht mehr abdecken, wäre die Erfüllung einer originären Pflicht aus dem Mietvertrag, nämlich den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache während der gesamten Mietzeit zu jedem Zeitpunkt zu erhalten, nicht mehr unbeschränkt möglich. Folgen wären Minderungsrechte des Mieters und ein Anstieg der Mietausfälle.

Dies würde die Zahlung von Löhnen gegenüber Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen oder gegenüber Versorgungsunternehmen und Dienstleistern der Branche gefährden.

Dies würde eine negative Kettenreaktion auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und uns nahestehenden Branchen in Gang setzen.

Deshalb haben wir gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund bereits im März 2020 einen "**Sicher-Wohnen-Fonds**" angeregt. Der Fonds soll Mietzahlungen übernehmen, sofern der Mieter in Folge der Corona-Pandemie unverschuldet abrupte Einkommensverluste erleidet und deshalb den Mietzins ganz oder teilweise nicht mehr bezahlen kann.

Gerade für diejenigen, die sich in Kurzarbeit befinden oder für "Solo-Selbstständige" ist das **Wohngeld**, welches einen Zuschuss zur Miete gewährleistet, eine wichtige Hilfe.

Auf Nachfrage beim Deutschen Städtetag sind die Anträge auf Wohngeld um etwa 30 % bis 50 % im Jahr 2020 gestiegen.

Die Prüfung der Anträge dauert aber viel zu lange. In einigen Städten gibt es Berichte über deutliche Bearbeitungsstaus in Sachen Antragsbearbeitung – nur ein Beispiel ist Köln, <https://www.ksta.de/koeln/trotz-personalaufstockung-antragsstau-bei-der-stadt---5000-koelner-warten-auf-wohngeld-37745486>.

Dieser Bearbeitungsstau gilt insbesondere für die Prüfung von Anträgen von "Solo-Selbstständigen", die einer Betriebsprüfung nahe kommt. Die Problematik von langen Bearbeitungszeiten verschärft sich natürlich dadurch, dass sich auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohngeldstellen im "Homeoffice" befinden.

Deshalb ist nicht nur eine Plausibilitätsprüfung zur Verkürzung der Bearbeitungszeit notwendig, sondern ein Digitalisierungsschub der Wohngeldstellen, von denen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren, die sich im "Homeoffice" befinden.

Obwohl der IT-Planungsrat der Bundesregierung schon lange vor der Pandemie das Thema "Wohngeld" als besonders wichtig identifiziert hat, wurde die Digitalisierung in diesem Themenbereich überhaupt nicht voran gebracht.

Ein Digitalisierungsschub in den Wohngeldbehörden sowie eine Plausibilitätsprüfung eingehender Anträge auf Wohngeld (ggf. mit späterer Nachprüfung) wäre der beste Mieterschutz.

Insofern fordert der GdW:

- einen Digitalisierungsschub in den Wohngeldbehörden sowie
- eine Plausibilitätsprüfung beim Wohngeld.

2 Zu den Forderungen

2.1 Zahlungsrückstände durch Jobcenter oder Sozialhilfeträger

Wird die Miete direkt vom Jobcenter oder Sozialhilfeträgern an die Vermieterinnen und Vermieter überwiesen und sammeln sich aufgrund verspäteter oder unzureichender Überweisung Mietrückstände an, die den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen, soll die Verschuldensvermutung zu Lasten der Mieterin bzw. des Mieters entfallen, vgl. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 a).

Bewertung des GdW:

Das Vertragsverhältnis besteht allein zwischen Vermieter und Mieter. Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH, die auch im Antrag von der Fraktion von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zitiert wird, ist das Jobcenter kein Erfüllungsgehilfe des Mieters. Es erfüllt hoheitliche Aufgaben, die nicht schuldrechtlicher Natur sind.

Vor Ausspruch der Kündigung mahnen Vermieter den Mieter ab, auch ohne hierzu rechtlich verpflichtet zu sein, vgl. § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB. Diese Mahnung oder Zahlungserinnerung erfolgt aus sozialen Erwägungen, aus Gründen der Rechtssicherheit und dem Umstand, dass die von uns vertretenen Unternehmen kein Interesse an einer Kündigung und den damit einhergehenden kosten-trächtigen Maßnahmen haben.

Der Mieter muss nun beim Jobcenter oder Sozialhilfeträger vorstellig werden und die rechtzeitige und vollständige Zahlung anmahnen. Die Kündigung trifft den Mieter also nicht unvorbereitet, er kann sie vielmehr abwenden.

Auch in der zitierten Entscheidung hatte die klagende Vermieterin nicht sofort die außerordentliche Kündigung, sondern zuvor die Abmahnung ausgesprochen und für die Zukunft pünktliche Zahlung der (vollständigen) Miete verlangt. Aber auch danach waren Zahlungsrückstände zu verzeichnen.

Die Entscheidung des Gesetzgebers für die Verschuldensvermutung im Fall der fristlosen Kündigung beruht auf der zutreffenden Erwägung, dass eine Vertragsbeendigung möglich sein muss, wenn die Vertragsfortsetzung dem anderen Teil infolge der Pflichtverletzung nicht zugemutet werden kann.

Maßgebliches Kriterium für eine auf § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gestützte Vertragsbeendigung **ist demnach nicht die Frage des Verschuldens, sondern die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung**. Aufgabe der Rechtsprechung ist die Prüfung, ob dieses Tatbestandsmerkmal im Einzelfall gegeben ist oder nicht, vgl. hierzu auch Anmerkung Blank zur Entscheidung in NZM 2016, 635.

Die fristlose Kündigung ist unwirksam, wenn das Amt innerhalb der Schonfrist, also gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB spätestens bis zum

Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs, zahlt oder sich zur Zahlung verpflichtet.

Dauerhaft zielführender ist daher eine Regelung im SGB selber, wonach die Behörde nach Kenntnisnahme zeitnah – mindestens innerhalb der Schonfrist – über die Gewährung von KdU entscheidet.

Im Fall einer positiven Prüfung hätte sich die eventuelle Frage des Verschuldens ebenso erledigt, wie die Prüfung der Zumutbarkeit.

Dies ist für Mieter und Vermieter interessengerecht.

Der GdW fordert,

eine Regelung in das SGB II aufzunehmen, wonach die Behörde nach Kenntnisnahme zeitnah – mindestens innerhalb der Schonfrist – über die Gewährung von KdU entscheidet.

2.2

Übertragung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung

Der Mieter oder die Mieterin soll auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen vorgegeblicher Zahlungsrückstände durch eine Nachzahlung – wie bereits im Falle einer außerordentlichen Kündigung möglich – die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung herbeiführen können, vgl. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 b) so auch sinngemäß: Antrag der Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 1.

Bewertung des GdW:

Mit Urteil vom 16.02.2005 (Az.: VIII ZR 6/04) hat der BGH ausgeführt, dass die Schonfristzahlung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB dem allgemeinen Interesse dient, Obdachlosigkeit zu vermeiden, vgl. auch die Gesetzesbegründung im Entwurf zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drs. 14/4553, S. 64.

Diese Gefahr bestehe – so der BGH – bei einer ordentlichen Kündigung, die an die Fristen des § 573c Abs. 1 BGB von drei bis neun Monaten gebunden ist, in geringerem Maße. Der Mieter habe je nach Dauer des Mietverhältnisses einen wesentlich längeren Zeitraum zur Verfügung, um sich angemessenen Ersatzwohnraum zu beschaffen.

Anders als bei einer fristlosen Kündigung setzt eine ordentliche Kündigung eine nicht unerhebliche schuldhaft Verletzung vertraglicher Pflichten voraus.

Eine unverschuldete Verletzung der vertraglichen Hauptleistungspflicht des Mieters hat also eine entlastende Wirkung. Damit begünstigt § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB den Mieter im Fall der ordentlichen Kündigung. Im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird die Möglichkeit eröffnet, sich etwa auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. Im Rahmen des Verschuldens

erfolgt durch die Gerichte zudem eine Berücksichtigung der nachträglichen Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten.

Nach all dem reicht also die bloße Nichtzahlung von zwei Monatsmieten bei der ordentlichen Kündigung nicht aus. Zu verlangen ist, dass der Mieter seiner Zahlungspflicht wiederholend nicht nachkommt.

Die konsequenzlose Möglichkeit der Heilung auch im Rahmen der ordentlichen Kündigung, die eine schuldhafte nicht unerhebliche Vertragsverletzung verlangt, würde die vertragliche Hauptleistungspflicht des Mieters, die Miete etwa bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten, ins Leere laufen lassen. In diesen Fällen würde der Vermieter die Funktion einer Bank (Dispokredit) übernehmen, ohne jedoch selber Entschädigungen (Dispozinsen) zu erhalten.

Allerdings wird nicht übersehen, dass die Kündigung gerade in angespannten Wohnungsmärkten eine Härte bedeutet und eine andere Wohnung nur schwer gefunden werden kann. Die Härte besteht insbesondere dann, wenn Kinder betroffen sind.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung kann der Mieter dieser gemäß § 574 BGB widersprechen. Der Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung für den Mieter oder für seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei Zumutbarkeit kann das Mietverhältnis entsprechend fortgesetzt werden, vgl. § 574a BGB.

Nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt dies aber nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Mit Urteil vom 01.07.2020 (Az.: VIII ZR 323/18) hat der BGH dies noch einmal klargestellt. Für eine teleologische Reduktion, wonach das Widerspruchsrecht des Mieters mit fristgerechter Schonfristzahlung neu entstehe oder wiederauflebe, sei – so der BGH – kein Raum, da es an einer hierfür notwendigen planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes – einer verdeckten Regelungslücke – fehle.

Zur Realisierung des Ziels, Mieter vor Obdachlosigkeit auch bei Zahlungsverzug im Rahmen der ordentlichen Kündigung zu schützen, **könnte geprüft werden,**

inwieweit der Ausschluss des Widerspruchs in § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB bei einmaligem Zahlungsverzug aufgehoben werden kann. Dies könnte die Prüfung von Härtegründen vorziehen, die zumeist ohnehin im Rahmen der Räumungsklage oder der Vollstreckung (§§ 765a, 721 ZPO) erfolgt. **Dies schafft frühzeitige Rechtssicherheit für beide Parteien.**

2.3

Ausschluss der Kündigung bei einem Mietrückstand von weniger als zwei Monatsmieten

Eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstands von weniger als zwei Monatsmieten soll ausgeschlossen sein, vgl. Antrag der Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 2.

Bewertung des GdW:

Gem. § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Die pünktliche Mietzahlung ist die originäre Pflicht des Mieters.

Voraussetzung für eine außerordentliche Kündigung ist aber nicht allein, dass der Mieter mit nur einer Monatsmiete in Verzug ist. Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB ist weitere Voraussetzung, dass dies einen Zeitraum betrifft, der sich über zwei Termine erstreckt.

Notwendig ist also ein Rückstand über einen längeren Zeitraum, der auch nicht im Rahmen der Schonfrist durch Zahlung ausgeglichen wird.

Zu betonen ist, dass die Kündigung auch in diesen Fällen grundsätzlich nicht ohne Abmahnung erfolgt. Unsere Unternehmen suchen das Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern, geben Gelegenheit zum Ausgleich und treffen hierzu Zahlungsvereinbarungen. Schließlich wird auf staatliche Hilfen wie das Wohngeld oder KdU hingewiesen.

Insofern ist eine Änderung des gesetzlichen Rahmens weder erforderlich noch systematisch geboten.

2.4

Kündigung bei Mietminderung

Streitigkeiten um eine Mietminderung, die in der Sache berechtigt und nur hinsichtlich der Minderungshöhe umstritten sind, sollen regelmäßig nicht zu einer Kündigung führen, vgl. Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 c), vgl. etwa auch Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 4.

Zudem fordert die Fraktion DIE LINKE, dass eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen ist, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich sein soll, vgl. Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 3.

Bewertung des GdW:

Die Forderung, zunächst gerichtlich die richtige Minderungshöhe festzustellen, bevor eine Kündigung ausgesprochen werden kann, würde dazu führen, dass eine rechtskräftige Entscheidung über die Minderungshöhe prozessuale Voraussetzung der Kündigung wäre. Entsprechendes gilt erst recht, sofern diese Voraussetzung – wie von der Fraktion DIE LINKE gefordert – auf unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte insgesamt erweitert wird.

Hierfür besteht kein Bedarf.

So wird im Kündigungsprozess inzident auch über die Frage entschieden, ob die Mietminderung dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist.

Übersehen wird, dass bis zur Klärung der Rechtslage der Mieter vor einer Kündigung geschützt wäre.

Bei Zahlung der Miete unter Vorbehalt wäre für eine fristlose Kündigung kein Raum. Auch die ordentliche Kündigung würde nicht durchgreifen, da dies ein Verschulden des Mieters voraussetzt. Ein Verschulden dürfte insbesondere dann nicht vorliegen, wenn sich der Mieter etwa bei einem Mieterverein über die Minderungshöhe erkundigt hat oder er die Höhe der Mietminderung in nachvollziehbarer Weise begründet.

Eine Realisierung der Forderung würde die Beweislast umkehren.

Nach allgemeinen Regeln muss der Mieter darlegen, dass die Minderung dem Grunde und der Höhe nach gerechtfertigt ist. Er kann – wie dargelegt – eine Kündigung allein durch Zahlung unter Vorbehalt ausschließen.

Ein der Höhe nach strenges Einhalten der Miete könnte teilweise dazu führen, dass der Mieter nahezu risikolos die Miete mindern kann und nunmehr der Vermieter auf Zahlung des rückständigen Teils klagen müsste. Die Rechtmäßigkeit der Zahlungsklage müsste dann nicht vom Mieter, sondern eben vom Vermieter dargelegt und im Prozess bewiesen werden.

Sofern die Fraktion DIE LINKE den Ausschluss der Kündigung nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung ermöglichen will, mag dies zwar verständlich sein, ist jedoch aus den hier genannten Gründen ebenso abzulehnen.

Zudem ist ein "vorsätzlicher Missbrauch des Instruments der Mietminderung" schwer zu beweisen. Faktisch führt dies zu einem Ausschluss der Kündigung.

2.5 Kündigung wegen Eigenbedarfs

Stark schutzwürdige Mieterinnen und Mieter (besonders ältere Menschen, langjährige oder kranke Mieterinnen und Mieter sowie mit Minderjährigen im Haushalt lebende Mieterinnen und Mieter) sollen vor Eigenbedarfskündigungen durch gesonderte Regelungen geschützt werden, wobei diese Regelungen auch beinhalten, dass der Personenkreis, für die ein Vermieter seine vermietete Wohnung aus Eigenbedarfsgründen beanspruchen darf, auf Verwandte ersten bzw. zweiten Grades, Ehegatten bzw. Lebenspartner begrenzt werden soll.

Es soll ferner sichergestellt werden, dass Gesellschafter einer vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), insbesondere größere

Publikums-GbRs, grundsätzlich keinen Eigenbedarf für ihre Familienangehörigen geltend machen können, vgl. Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 d), vgl. auch Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 5.

Bewertung des GdW:

Dem GdW sind keine Fälle bekannt, in denen Mitgliedsunternehmen wegen Eigenbedarfs gekündigt haben. Insofern ist der GdW von den hier zu behandelnden Forderungen eines verstärkten Schutzes vor Eigenbedarf nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu den Vorschlägen dieses Themenkomplexes wie folgt Stellung:

Eine pauschale bereits im Tatbestand angesetzte Privilegierung von Personengruppen, die per se vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt werden sollen, lehnt der GdW ab.

So ist mit einer Kündigung für jeden Personenkreis und unabhängig etwa des Alters immer auch ein erheblicher Einschnitt der bisherigen Lebensführung verbunden.

Eine Berücksichtigung persönlicher Umstände findet durch die Vorschrift des § 574 BGB statt. Hier werden besondere Härten des Mieters im Fall einer Kündigung mit den Interessen des Vermieters entsprechend gewichtet. Eine besondere Rolle spielen dabei Alter, Krankheiten oder Dauer des Mietverhältnisses.

Die in der Öffentlichkeit stark diskutierte Entscheidung des BGH vom 22.05.2019 (Az.: VIII ZR 180/18), in der ein Vermieter kurz nach Erwerb der Wohnung einer älteren und offenbar auch kranken Mieterin gekündigt hat, hat den Sachverhalt nicht entschieden, sondern vielmehr diese Interessenabwägung unter Berücksichtigung von Alter, Verwurzelung und multipler Erkrankungen angemahnt und den Rechtsstreit an das erkennende Gericht zurücküberwiesen. Das Berufungsgericht – welches der BGH mit Recht angemahnt hatte – hat hier schlicht seine Hausaufgaben nicht gemacht und die vom Gesetz angeordnete Interessenabwägung nicht vorgenommen.

Die Forderung nach einem Ausschluss der Kündigung von größeren Personengesellschaften, würde wieder Abgrenzungsschwierigkeiten nach sich ziehen. Und: Auch Erbengemeinschaften sind Personengesellschaften.

Aber:

Der GdW sieht es kritisch, wenn – wie im Fall vor dem BGH – kurz nach Erwerb der Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt wird. Ein interessengerechtes, um einen gerechten Ausgleich beider Vertragsparteien orientiertes Mietrecht verlangt, dass auf Seiten des Vermieters gewichtige Gründe vorliegen, die den Eigenbedarf kurz nach Erwerb auch unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Mieters rechtfertigen.

In dem vor dem BGH behandelten Sachverhalt hatte der kündigende Erwerber eine Familie. Der Kauf der Wohnung erfolgte vor dem Hintergrund, mit seiner Familie in eine größere Wohnung ziehen.

So verständlich dieser Wunsch auch sein mag, so sollten die Härtegründe bei Demenz oder entsprechenden körperlichen Einschränkungen gerade älterer Menschen im Rahmen der Interessenabwägung bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf kurz nach Erwerb der Wohnung von besonderem Gewicht sein.

Neben **einem zeitlich begrenzten Ausschluss der Kündigung** könnte in Umkehrung der gesetzlichen Regelung des § 574 Abs. 2 BGB (angemessener Ersatzwohnraum) eine **Regelung geprüft werden,**

wonach bei Härtegründen des Mieters der Erwerber sein ernsthaftes Bemühen darlegen muss, dass er eine andere Wohnung oder ein anderes Objekt zu vergleichbaren Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt gesucht hat und diese Suche vergeblich blieb. Dies setzt die Aufklärung über mögliche Härtegründe von in dem Objekt wohnenden Mietern durch den Voreigentümer – also die entsprechende Kenntnis – vor Erwerb voraus.

2.5.1

Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre

Mieterinnen und Mieter, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, solle bei vertragsgemäßigem Gebrauch nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden dürfen, vgl. Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 8, vgl. auch Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10283, Ziff. II.

Bewertung des GdW:

Auch abseits der Pandemie wird die deutsche Wohnungswirtschaft ihrer sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern gerecht.

Eine von uns durchgeführte Umfrage aus Anlass der Anhörung hat gezeigt, dass die von uns vertretenen Unternehmen von dieser Forderung nicht betroffen sind. Im Gegenteil: Gerade ältere Mieterinnen und Mieter stehen bei uns unter einem besonderen Schutz.

Mit Recht weisen aber die von uns befragten Mitgliedsunternehmen darauf hin, dass die geforderte Regelung älteren Menschen die Suche nach einer – vielleicht kleineren Wohnung – vielleicht sogar erschweren könnte und daher kontraproduktiv sei.

Auch ist zu beachten, dass die hier gezogene Altersgrenze willkürlich ist und den Gleichheitsgrundsatz nicht beachtet. Die Lebenswirklichkeit zeigt, dass es Menschen gibt, die mit 65 "älter" sind als andere mit 80 Jahren. Insofern sind starre – und vielleicht auch diskriminierende – Altersgrenzen ebenso abzulehnen, wie eine Pauschalierung von Personengruppen. Ältere Menschen über 70 Jahre, die noch zur Miete wohnen, aber entsprechend ihrer Lebensplanung wieder in ihr "eigenes Haus" zurück wollen, könnten ebenfalls nicht kündigen.

Viele ältere Menschen wohnen **auch nach eigenem Empfinden** in einer zu großen – und vor allem nicht altersgerechten – Wohnung.

Gute Erfahrungen werden mit Modellprojekten (Stichwort: "Wohnungstausch") gemacht, indem unsere Unternehmen älteren Menschen den Umzug in eine kleinere oder altersgerechte Wohnung

anbieten.

Im Gegensatz zu dem Sprichwort "Ältere Menschen verpflanzt man nicht" zeigen die Erfahrungen, dass durchaus auch viele ältere Menschen bereit sind, die zu große Wohnung zu verlassen, weil diese teilweise auch eine Last darstellt (Putzen, nicht barrierefrei, keine Dusche, nur Wanne etc.). Wenn also eine altersgerechte Wohnung bezogen werden kann, bei nicht höheren Mietpreisen, wären viele ältere Menschen durchaus zu einem Umzug – einem Wohnungstausch – bereit. Aber sie scheuen den Organisationsaufwand eines Umzugs, sie glauben, dass sie nicht alle Facetten bedenken und zeigen häufig eine gewisse Sorge, dass der Umzug nicht funktioniert oder Probleme auftreten. Nimmt man ihnen diese Sorge durch eine begleitende Umzugsberatung und -betreuung können mehr ältere Menschen als bislang ihren Wunsch, in eine andere altersgerechte Wohnung umzuziehen, verwirklichen. Gleichzeitig werden größere Wohnungen für Familien frei.

Der GdW fordert,

statt starrer Regelungen zum Kündigungsschutz sollten Modelle gefördert werden, in denen ein Wohnungstausch mit einem Umzugsmanagement einhergeht.

2.5.2 Ersatzanspruch

Mieterinnen und Mieter erhalten einen Anspruch auf angemessenen Ersatz der Aufwendungen, der ihnen durch Eigenbedarfskündigung entstanden ist, vgl. Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 6.

Bewertung des GdW:

Es erscheint unverständlich, warum im Fall einer rechtmäßigen Eigenbedarfskündigung der Vermieter Aufwendungsersatz leisten soll.

Diese Forderung lässt außer Betracht, dass der Vermieter nach wie vor Eigentümer der Mietsache ist und ihm innerhalb der Grenzen des sozialen Mietrechts die sich daraus ergebenden Rechte zustehen. Die Forderung ist auch zur Begrenzung des Wohnungsmangels kontraproduktiv. So werden sich Vermieter bei Realisierung dieses Vorschlags scheuen, eine Wohnung zu vermieten, wenn es nicht ausgeschlossen – aber eben noch nicht sicher erscheint – dass die Wohnung eines Tages für sich oder etwa für die eigenen Kinder benötigt wird.

Abgeschlossen werden dann keine Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit, bei denen die Regelungen des sozialen Mietrechts unbeschränkt greifen, sondern Mietverträge für eine bestimmte Zeit.

2.5.3 Kündigung nach Umwandlung

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum soll generell ausgeschlossen werden, vgl. Fraktion DIE LINKE, BT-Drs. 19/10284, Ziff. II. 7.

Bewertung des GdW:

Einen generellen Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Wohnung wird abgelehnt.

Der Erwerb einer Wohnung kann etwa auch vor dem Hintergrund erfolgen, das der Erwerber mit seiner Familie in eine größere Wohnung umziehen muss, weil die vorherige Wohnung schlicht zu klein ist, vgl. bereits die Ausführungen zu 2.5.

Aber:

In Umkehrung der gesetzlichen Regelung des § 574 Abs. 2 BGB (angemessener Ersatzwohnraum) ist – wie ebenfalls zu 2.5. ausgeführt – eine Regelung zu prüfen, wonach bei Härtegründen des Mieters der Erwerber sein ernsthaftes Bemühen darlegen muss, dass er eine andere Wohnung oder ein anderes Objekt zu vergleichbaren Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt gesucht hat und diese Suche vergeblich blieb. Dies setzt die Aufklärung über mögliche Härtegründe von in dem Objekt wohnenden Mietern durch den Voreigentümer – also die entsprechende Kenntnis – vor Erwerb voraus.

2.6

Mietminderung und energetische Modernisierung

2.6.1.

Mietminderung wegen nicht umgesetzter Modernisierung

Das Mietminderungsrecht soll auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich ausgeweitet werden, vgl. Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 e).

Bewertung des GdW:

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet den Vermieter, die Mietsache dem Mieter in einem "zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten".

Der vertragsgemäße Gebrauch bestimmt sich grundsätzlich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Maßgebend hier ist der Sollzustand der Wohnung, der auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages abstellt (BGH NJW 1988, 2878). Dieser Zeitpunkt ist für die Einigung der Parteien über die Qualität des Mietobjekts maßgebend. Demgemäß gelten auch die zu diesem Zeitpunkt bestehenden technischen Normen, ohne dass es auf den gegenwärtigen Stand der Technik ankommt (BGH ZMR 2005, 108). Insofern gilt jetzt schon, dass anerkannte energierechtliche Standards bereits zum Abschluss des Vertrages einzuhalten sind und bei Nichtvorliegen ein Minderungsrecht besteht.

Zudem besteht die Pflicht des Vermieters spätestens bei Besichtigung des Mietobjekts einen Energieausweis vorzulegen.

Ein Abweichen des Ist-Zustandes vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand würde auch bereits jetzt schon Minderungsrechte nach sich ziehen. Einer gesetzlichen Regelung bedarf es also nicht.

Für die Zeit nach Abschluss des Mietvertrages gilt, dass mit der Umsetzung gesetzlich vorgeschriebener Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich der Mietgegenstand in einen Zustand versetzt wird, der über den vertraglich geschuldeten Zustand hinausgeht. Insofern liegt hier eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) vor.

Die Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung ist weiter eine Modernisierungsmaßnahme gem. § 555b Nr. 6 BGB, da diese vom Vermieter nicht zu vertreten ist.

Insofern wäre es vollkommen systemwidrig, wenn der Mieter die Miete mindern kann, weil der Zustand der Mietsache nicht verbessert wurde.

Zudem hängt eine schnelle Umsetzung energetischer Standards nicht allein vom Vermieter ab. Trotz rechtzeitiger Beauftragung kommt es gerade derzeit zu Zeitverzögerungen, da Maßnahmen entsprechend zu planen sind und es schlicht zu Kapazitätsstaus bei Planern oder Handwerksfirmen kommt.

Gegen eine entsprechende vertragliche Sanktionierung spricht zudem, dass die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen immer stärkere Einschränkungen erfahren hat. Erinnerung sei an die Änderung von § 559 BGB oder – in Berlin – den Mietendeckel.

Richtigerweise sieht das zum 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) daher 21 (!) Bußgeldtatbestände vor, vgl. § 108 GEG.

Ein daneben bestehendes Minderungsrecht des Mieters wäre also nicht nur systemwidrig, sondern würde den Vermieter doppelt bestrafen.

2.6.2 § 536 Abs. 1a BGB

Die Vorschrift des § 536 Abs. 1a BGB, dem zu Folge Mieter bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten nicht die Miete mindern können, soll gestrichen werden, vgl. Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/20542, Ziff. II. 1 f).

Bewertung des GdW:

Mit dem zum 01.05.2013 eingeführtem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum sollten entsprechende Anreize zur energetischen Modernisierung geschaffen werden. Der Gebäudebereich und hier vor allem der Wohngebäudektor spielen – so die damalige Begründung gemäß BT-Drs. 313/12 – für Energieeffizienz und Klimaschutz eine Schlüsselrolle: 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 % der CO₂-Emissionen entfielen auf Gebäude.

Neu eingeführt wurde § 555b Nr. 1 BGB, mit dem klargestellt wurde, dass entsprechende Maßnahmen eine Modernisierung darstellen, die zu einer Mietererhöhung nach § 559 BGB berechtigen.

Neben der Verpflichtung des Staates, den Klimaschutz durch entsprechende Programme zu fördern, wurde durch § 536 Abs. 1a BGB klargestellt, dass Klimaschutz auch ein Miteinander von Vermieter und Mieter erfordert.

Demnach ist die Vorschrift gerade Ausdruck eines vom Bundesverfassungsgericht angemahnten gerechten Ausgleichs zwischen Mieter und Vermieter.

2.7 Zwangsräumung

Es soll geprüft werden, in wie weit Zwangsräumungen der Wohnungen von Familien mit Minderjährigen verhindert werden können bzw. die Hürden für eine Zwangsräumung, wenn es sich um ein Haushalt mit Minderjährigen handelt, deutlich erhöht werden können, vgl. BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, Drs. 19/20542, Ziff. II. 2.

Bewertung des GdW:

So verständlich die Forderung ist und unsere Unternehmen, gerade diesen Punkt berücksichtigen, so darf die Tatsache, dass minderjährige Kinder im Haushalt leben generalisierend nicht dazu führen, dass Vertragspartner Verbindlichkeiten nicht erfüllen oder anderweitigen Verpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen.

Die Prüfung von Härtefällen erfolgt bereits bei der ordentlichen Kündigung nach § 574 BGB. Eine entsprechende Prüfung erfolgt zudem im Rahmen der Räumungsklage und im Rahmen der Vollstreckung.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>