

# Stellungnahme

---

**zum Antrag „Mieterschutz stärken –  
Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade  
in Zeiten der Pandemie verbessern“  
Bündnis 90/DIE GRÜNEN**

**Drucksache 19/20542**

Berlin, 08.12.2020

## **Präambel**

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN „Mieterschutz stärken – Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade in Zeiten der Pandemie verbessern“.

Der Antrag geht von unrichtigen mietrechtlichen Prämissen aus und ist geeignet zivilrechtliche Grundsätze und den Interessenausgleich des Mietrechts zu unterlaufen. Es bestehen keine Regelungslücken und keine Defizite im Mieterschutz, die den Antrag auch nur teilweise rechtfertigen könnten.

## **Zum Antrag im Einzelnen:**

**Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,**

**1. in Reaktion auf jüngere Rechtsprechung und aktuelle Herausforderungen umgehend einen Gesetzentwurf vorzulegen, der folgende Regelungen und Maßnahmen beinhaltet, um den Kündigungsschutz für Mieterinnen sowie Mieter zu stärken und so hilft, Zwangsräumungen zu verhindern:**

**a) Wird die Miete direkt vom Jobcenter oder von 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 zulasten der Mieterin bzw. des Mieters entfallen.**

### **BFW:**

Ein Entfallen der Verschuldensvermutung bei Mietrückständen kommt nicht in Betracht. Denn hier handelt es sich um einen mehr als hundert Jahre bewährten zivilrechtlichen Grundsatz des allgemeinen Schuldrechts, der nicht einfach durch spezielle mietrechtliche Regelungen ausgehebelt und der Aktualität geopfert werden kann.

Nach diesem zivilrechtlichen Grundsatz sind vertragliche Verantwortungsbereiche von der Vertragspartei zu vertreten, die sich zu deren Einhaltung vertraglich verpflichtet hat. So ist es auch im Mietrecht. Der Mieter verpflichtet sich mietvertraglich zur vollumfänglichen und termingerechten Mietzahlung. Die Nichteinhaltung dieser vertraglichen Pflicht liegt damit im vertraglichen Verantwortungsbereich des Mieters, der Verzug, Verschuldensvermutung und die sich hieraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen zu Lasten des Mieters rechtfertigt.

Die Vermutungs- und Beweislastregelung zum Verschulden nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bei nicht vertragsgerechten Zahlungsverhalten folgt diesem Grundprinzip, wonach das Verschulden vermutet wird, weil die vertragsgerechte Mietzahlung im originären vertraglichen Verantwortungsbereich des Mieters liegt.

Daneben rechtfertigen aber auch zwingende praktische Gründen die Verschuldensvermutung des Mieters bei nicht vertragsgerechter Mietzahlung.

Denn weil die Mietzahlung im vertraglichen Verantwortungsbereich des Mieters liegt, wird diese auch vom Mieter gesteuert, wie zum Beispiel die schlichte Festlegung des Überweisungstermins. Wenn der Mieter seiner Zahlungspflicht nicht vollständig oder nicht termingerecht nachkommt, weiß der Vermieter daher in der Regel nur, dass eine vertragliche Pflicht nicht erfüllt wurde. Die objektiven aber auch subjektiv geprägten Gründe für die Nichteinhaltung der vertraglichen Pflicht kennt nur der Mieter, aber nicht der Vermieter. Der Vermieter wäre daher auch vielfach außerstande, einen Verschuldensnachweis zu führen, weil er in der Regel schlichtweg nicht weiß, warum und mit welcher Motivation Mieter nicht zahlen.

Es ist daher auch folgerichtig, den Mieter in die Pflicht zu nehmen, wenn er den vertraglichen Zahlungspflichten vertragswidrig nicht nachkommt. Es ist somit konsequent, dass der Mieter auch darlegt und beweist, dass er unverschuldet in eine Notlage gekommen ist. Nur der Mieter weiß das und kann es im Streitfall beweisen. Die Rechte des Mieters bleiben hierdurch gewahrt.

**b) Der Mieter oder die Mieterin muss auch eine ordentliche Kündigung wegen vorgeblicher Zahlungsrückstände durch eine Nachzahlung – wie bereits im Falle einer außerordentlichen Kündigung möglich – die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung herbeiführen können.**

**BFW:**

Die Heilungswirkung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB darf nicht auf die fristgemäße Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgedehnt werden. Denn nach der gesetzlichen Intention soll eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gerade nur für den Fall geheilt werden können, wenn der Mieter durch eine Notlage in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist, die zur fristlosen Kündigung geführt hat.

Hier spiegelt sich der soziale Interessenausgleich des Mietrechts wieder, der bei der Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB jedoch nicht in Betracht kommt. Denn hier ist der Mieter weniger schutzwürdig, weil er hier seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

So gibt es neben den bloßen Mietschulden, die typischerweise durch eine unvorhersehbare Notlage entstehen, vielfach Fälle, in denen Mieter durch notorisch unzuverlässiges Zahlungsverhalten ihre mietvertraglichen Pflichten schuldhaft verletzen, ohne dass dies etwas mit einer Notlage zu tun hätte. Gerade diese Fälle werden durch § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfasst.

Auf Grund der Verschuldensvermutung (siehe oben) wird daher die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB regelmäßig hilfsweise neben der fristlosen Kündigung ausgesprochen, wobei es dem Mieter natürlich unbenommen bleibt, die Verschuldensvermutung nachträglich zu widerlegen. Damit bleiben seine Rechte gewahrt.

Auch nach den Erfahrungen aus der Praxis, dürfen die Konsequenzen nicht ordnungsgemäßer Mietzahlung nicht verwässert werden. Denn erfahrungsgemäß lassen es Mieter mit Zahlungsschwierigkeiten teilweise einfach laufen. Sie „stecken den Kopf in den Sand“ und neigen dazu Zahlungsschwierigkeiten zu verschleppen ohne sich zeitnah um staatliche Hilfe zu kümmern. Der Rückstand baut sich dann auf, so dass nach einiger Zeit eine Höhe erreicht ist, die es auch Dritten unmöglich macht, die Mietschuldübernahme zu erklären.

Gerade für diese Mietergruppe ist es daher essentiell, die Konsequenzen von Mietrückständen zu kennen und klar aufgezeigt zu bekommen. Anderenfalls besteht das Risiko, dass die Motivation zur ordnungsgemäßen Mietzahlung sinkt mit den oben beschriebenen Folgen.

Im Übrigen setzen Vermieter das Mietverhältnis regelmäßig auch bei einer hilfsweise ausgesprochenen fristgemäßen Kündigung fort, wenn ein Dritter die Mietschuldübernahme erklärt. Dies gilt umso mehr, weil das Jobcenter oder ein anderer Dritter die Mietschuldübernahme i.d.R. davon abhängig machen, dass die Wohnung für den betroffenen Mieter erhalten bleibt. Vermieter sind damit in der Regel einverstanden, so dass sich dann ohnehin auch der aus der ordentlichen Kündigung resultierende Räumungsanspruch erledigt hat. Das ist der Regelfall, so dass auch aus diesem praktischen Grund kein relevantes Gesetzgebungsbedürfnis besteht.

In diesen Konstellationen wird selbst dann vielfach das Mietverhältnis aus Kulanz fortgesetzt, wenn eine Mietschuldübernahme erst nach Ablauf der gesetzlichen 2-Monatfrist erklärt wird oder wenn es zur wiederholten Kündigung innerhalb der gesetzlichen 2 Jahresfrist von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB kommt. Auch das ist erfahrungsgemäß die Regel.

Soweit die Fortsetzung des Mietverhältnisses jedoch für den Vermieter ausnahmsweise nicht zumutbar ist, weil sich der Mieter schuldhaft vertragswidrig verhält, dann eröffnet § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zumindest die Möglichkeit Fehllenkungseffekte der gesetzlichen Heilungswirkung auszugleichen.

**c) Streitigkeiten um eine Mietminderung, die in der Sache berechtigt und nur hinsichtlich der Minderungshöhe umstritten ist, dürfen regelmäßig nicht zu einer Kündigung führen.**

**BFW:**

Es besteht kein Gesetzgebungsbedürfnis. Denn Vermieter kündigen bei streitigen Mietminderungsansprüchen in der Regel nur dann, wenn Mietminderungsansprüche dem Grunde oder/und der Höhe nach vom Mieter behauptet werden, um sich der Mietzahlungspflicht zu entziehen. Vorsätzliches oder grob fahrlässiges Mieterverhalten gefährdet dann den Fortbestand des Mietverhältnisses. Hierbei muss es bleiben, weil anderenfalls missbräuchliches und treuwidriges Mieterverhalten legitimiert wird.

Die Rechte des Mieters bleiben gewahrt, weil er bei einer behaupteten Mietminderung neben der Zahlung unter Vorbehalt auch ein Zurückbehaltungsrecht i. V. m. einer Zahlung auf ein separates Konto geltend machen kann, um Zahlungswilligkeit zu dokumentieren. Das Geld ist dann bis zur Klärung auch insolvenzsicher hinterlegt.

**d) Stark schutzwürdige Mieterinnen und Mieter (besonders ältere Menschen, langjährige oder kranke Mieterinnen oder Mieter sowie mit Minderjährigen im Haushalt lebende Mieterinnen oder Mieter) werden vor Eigenbedarfskündigungen durch gesonderte Regelungen geschützt, wobei diese Regelungen auch beinhalten, dass der Personenkreis, für die ein Vermieter seine vermietete Wohnung aus Eigenbedarfsgründen beanspruchen darf, auf Verwandte ersten und zweiten Grades sowie Ehegatten bzw. Lebenspartner begrenzt wird, sowie ferner sicherstellen, dass Gesellschafter einer vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), insbesondere größerer Publikums-GbRs, grundsätzlich keinen Eigenbedarf für ihre Familienangehörigen geltend machen können.**

**BFW:**

Der Antrag kann nicht befürwortet werden.

Denn Mieter sind durch §§ 573 Abs. 2 Nr. 2, 574 BGB ausreichend geschützt.

Der Kündigungstatbestand setzt voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Hierdurch wird deutlich, dass der bloße Wille des Vermieters zur Eigennutzung für die Kündigung nicht ausreicht.

Nach der Rechtsprechung des BVerfG und des BGH sind die die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Hinblick auf die übergeordnete Grundrechte der Immobilieneigentümer im Übrigen eng auszulegen. Weitere Einschränkungen zu Lasten der Vermieter sind daher verfassungsrechtlich fragwürdig. Das Gleiche gilt für Einschränkungen einzelner Vermietergruppen. Das BVerfG stellt in diesem Zusammenhang klar, dass die Gerichte die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf grundsätzlich respektieren müssen und ihm nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung aufdrängen dürfen (BVerfG WuM 1989, 114; BGH VIII ZR 166/14, NJW 2015, 1590).

Die Rechte des Mieters bleiben gewahrt. Denn eine Eigenbedarfskündigung ist nur dann zulässig, wenn nachfolgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Der Vermieter hat tatsächlich ernsthafte Absicht, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen.
- Der Nutzungswille ist von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen.
- Durch die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung wird der Bedarf des Vermieters tatsächlich gedeckt.

- Der Bedarf des Vermieters kann durch eine andere freistehende oder freiwerdende Wohnung nicht gedeckt werden.
- Der Wohnbedarf ist nicht „weit überhöht“.

Im Übrigen hat der Mieter die Möglichkeit, Härtegründe gem. § 574 BGB geltend zu machen, um der Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgreich zu widersprechen. Gerade ältere oder kranke Mieter haben hierbei die Möglichkeit, die Folgen der Kündigung abzuwenden.

**e) Das Mietminderungsrecht wird auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich ausgeweitet.**

**BFW:**

Der Antrag kann nicht befürwortet werden. Die Differenzierung zwischen Ordnungsrecht und Zivilrecht (hier Mietrecht) lässt die gewünschte gesetzliche Regelung nicht zu.

Das Ordnungsrecht betrifft das Rechtsverhältnis zwischen Staat und Immobilieneigentümer und hat demzufolge keine mietrechtliche Relevanz.

Der Vermieter ist somit mietvertraglich nicht verpflichtet, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, vorher EnEV) zu erfüllen (siehe Schmidt/Futterer, 11. A., § 555 b, RN 54). Auch ist eine Haftung des Vermieters gemäß § 823 Abs. 2 BGB nicht gegeben, da das GEG kein Schutzgesetz zugunsten des Mieters ist (Schmidt/Futterer s.o.).

Auch der BGH hat in seiner Entscheidung vom 07. Juli 2010 (VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088) den Vermieter nicht verpflichtet, bei Modernisierungsmaßnahmen den aktuellen Stand der technischen Vorschriften zu erfüllen. Stattdessen sind die bei Vertragsabschluss geltenden Normen ausreichend.

**f) Die Vorschrift des § 536 Absatz 1a BGB, demzufolge Mieter bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten nicht die Miete mindern können, wird gestrichen;**

**BFW:**

Der Antrag kann nicht befürwortet werden. Denn der zeitlich befristete Ausschluss der Minderung dient einem politisch übergeordneten Interesse, der Förderung und Erleichterung der energetischen Sanierung. Der Gesetzgeber war der Auffassung, dass sich das Minderungsrecht im Falle einer Modernisierung als investitionshemmend auswirken kann. Andererseits sollte der Ausschluss der Minderung befristet werden, um dem Vermieter einen Anreiz zu geben, die Maßnahmen zügig abzuwickeln.

Auch praktisch besteht kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Parallele Maßnahmen sind zwar getrennt zu bewerten und führen gerade bei komplexen Maßnahmen zu erheblichen Herausforderungen. Der Vermieter hat jedoch die Differenzierung der Maßnahmenteile in der Modernisierungsankündigung vorzunehmen, die sodann Umsetzungsschwierigkeiten auch in Bezug auf den gesetzlichen Mietminderungsausschluss erleichtern. Hinzu kommt, dass Parteien gerade bei komplexen Maßnahmen vielfach Modernisierungsvereinbarungen treffen, um die Modernisierungsmaßnahme partnerschaftlich und rechtssicher zu bewältigen. Die Höhe von Mieteransprüchen ist dann ebenfalls vielfach einvernehmlich geklärt.

**2. zu prüfen, inwiefern Zwangsräumungen der Wohnungen von Familien mit Minderjährigen verhindert werden können bzw. die Hürden für eine Zwangsräumung, wenn es sich um einen Haushalt mit Minderjährigen handelt, deutlich erhöht werden können.**

**BFW:**

Es besteht keine Regelungslücke. Mieter sind ausreichend durch § 765a ZPO geschützt.

Es besteht hierbei kein genereller Schutz vor Wohnungsverlust, weil anderenfalls Räumungsurteile entwertet würden.

Härtefälle können jedoch zum Vollstreckungsschutz führen. Hierfür muss dem Schuldner ein erheblicher Nachteil drohen, der über das hinausgeht, was jede Vollstreckung kraft Natur der Sache bereits mit sich bringt. So setzt Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO voraus, dass die Räumung unter Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. § 765 a ZPO ist als Ausnahmeregelung eng auszulegen, weshalb Vollstreckungsschutz nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt (Beispiele Suizidgefahr, Gesundheitsgefährdung, Obdachlosigkeit)

Insbesondere die Gefahr der Obdachlosigkeit besteht in den meisten Fällen nicht, weil die Ordnungsbehörden gehalten sind, einen Schuldner ohne Ersatzwohnung entweder in die bisherige Wohnung wieder einzuweisen oder in einer Obdachlosenunterkunft unterzubringen.

---

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Andreas Ibel, Präsident  
Dr. Christian Kube  
Frank Vierkötter  
Dirk Salewski

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Christian Bruch