



Wortprotokoll der 118. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 9. Dezember 2020, 15:34 Uhr
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 4.900
als Präsenzsitzung und Webex-Videokonferenz

Vorsitz: Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Heribert Hirte, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einziger Tagesordnungspunkt

Seite 8

- a) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Friedrich Straetmanns, Dr. Gesine Lötzsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre

BT-Drucksache 19/10283

- b) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Friedrich Straetmanns, Dr. Gesine Lötzsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern

BT-Drucksache 19/10284

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen



c) Antrag der Abgeordneten Canan Bayram, Christian Kühn (Tübingen), Luise Amtsberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

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

BT-Drucksache 19/20542

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:

Abg. Dr. Jan-Marc Luczak [CDU/CSU]

Abg. Michael Groß [SPD]

Abg. Jens Maier [AfD]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Niema Movassat [DIE LINKE.]

Abg. Canan Bayram [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Teilnehmende Abgeordnete Seite 4

Sprechregister Abgeordnete Seite 6

Sprechregister Sachverständige Seite 7

Anlagen:
Stellungnahmen der Sachverständigen Seite 30

**Mitglieder des Ausschusses**

	Ordentliche Mitglieder	Unter-schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter-schrift
CDU/CSU	Heil, Mechthild Heveling, Ansgar Hirte, Dr. Heribert Hoffmann, Alexander Jung, Ingmar Lehrieder, Paul Luczak, Dr. Jan-Marco Müller, Axel Müller (Braunschweig), Carsten Sensburg, Dr. Patrick Steineke, Sebastian Thies, Hans-Jürgen Ullrich, Dr. Volker Warken, Nina Wellenreuther, Ingo	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Amthor, Philipp Frei, Thorsten Gutting, Olav Hauer, Matthias Launert, Dr. Silke Lindholz, Andrea Maag, Karin Middelberg, Dr. Mathias Nicolaisen, Petra Noll, Michaela Oellers, Wilfried Schipanski, Tankred Throm, Alexander Vries, Kees de Weisgerber, Dr. Anja	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SPD	Brunner, Dr. Karl-Heinz Dilcher, Esther Fechner, Dr. Johannes Groß, Michael Lauterbach, Dr. Karl Post, Florian Rawert, Mechthild Scheer, Dr. Nina Steffen, Sonja Amalie	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Miersch, Dr. Matthias Müller, Bettina Nissen, Ulli Özdemir (Duisburg), Mahmut Rix, Sönke Schieder, Marianne Vogt, Ute Wiese, Dirk Yüksel, Gülistan	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
AfD	Brandner, Stephan Jacobi, Fabian Maier, Jens Maier, Dr. Lothar Peterka, Tobias Matthias Reusch, Roman Johannes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Curio, Dr. Gottfried Hartwig, Dr. Roland Haug, Jochen Seitz, Thomas Storch, Beatrix von Wirth, Dr. Christian	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
FDP	Buschmann, Dr. Marco Helling-Plahr, Katrin Martens, Dr. Jürgen Müller-Böhm, Roman Willkomm, Katharina	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Fricke, Otto Ihnen, Ulla Schinnenburg, Dr. Wieland Skudelny, Judith Thomae, Stephan	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
DIE LINKE.	Akulut, Gökay Mohamed Ali, Amira Movassat, Niema Straetmanns, Friedrich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Jelpke, Ulla Lay, Caren Möhring, Cornelia Renner, Martina	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Bayram, Canan Keul, Katja Rößner, Tabea Rottmann, Dr. Manuela	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Kühn (Tübingen), Christian Künast, Renate Mihalic, Dr. Irene Schauws, Ulle	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

sowie weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages		Unter- schrift
CDU/CSU	Möring, Karsten Pols, Eckhard	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
SPD	Daldrup, Bernhard	<input checked="" type="checkbox"/>



Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	16, 23
Bernhard Daldrup (SPD)	24
Michael Groß (SPD)	14
Stellvertretender Vorsitzender Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29
Caren Lay (DIE LINKE.)	16, 22
Dr. Jan-Marc Luczak	15, 23
Jens Maier (AfD)	16, 24
Ulli Nissen (SPD)	22
Katharina Willkomm (FDP)	15, 24



Sprechregister Sachverständige

	Seite
Prof. Dr. Markus Artz Universität Bielefeld Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung	8, 21, 24
Christian Bruch Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin Bundesgeschäftsführer	9, 25
Axel Gedaschko Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Präsident	10, 20
Benjamin Raabe Rechtsanwalt, Berlin	10, 19, 26
Michael Reinke Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin 67. Zivilkammer	11, 18, 26
Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Präsident	12, 18, 27
Sylvia Sonnemann Mieter helfen Mieter – Hamburger Mieterverein e. V., Hamburg Geschäftsführerin	13, 17, 27
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident	13, 17, 28



Der stellvertretende Vorsitzende **Dr. Heribert Hirte**: Ich eröffne die 118. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz mit der öffentlichen Anhörung zum Antrag „Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter“ (BT-Drs. 19/10283) und weiterer Anträge der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Ich begrüße die im Saal anwesenden sowie die per Webex zugeschalteten Abgeordneten. Ich begrüße die Sachverständigen, auch die per Webex zugeschaltete Sachverständige Frau Sonnemann, sowie die erste Vertreterin der Bundesregierung. Die zweite Vertreterin ist, wenn ich das richtig gehört habe, auf dem Weg zu uns. Ich begrüße die Zuhörerinnen und Zuhörer auf der Tribüne. Gegenstand der heutigen Anhörung sind zwei Anträge der Fraktion DIE LINKE. und ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Stärkung des Mieterschutzes. Die Anträge der Fraktion DIE LINKE. fordern, insbesondere ältere Menschen besser vor Kündigungen zu schützen und das Kündigungsrecht wegen Mietrückständen und Eigenbedarf einzuschränken. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert neben einer Stärkung des Kündigungsschutzes auch eine Ausweitung des Minderungsrechts der Mieterinnen und Mieter. Zunächst erhalten die Sachverständigen die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme. Wir beginnen dabei alphabetisch, heute also mit Herrn Artz. Ich bitte die Sachverständigen, sich kurz zu fassen und nicht länger als vier Minuten zu reden. Es läuft eine Uhr und 30 Sekunden vor Ende der Redezeit gibt es ein Signal. Die zugeschalteten Sachverständigen, Frau Sylvia Sonnemann und Herrn Lukas Siebenkotten, sowie alle anderen per Webex zugeschalteten Teilnehmerinnen und Teilnehmer, bitte ich, ihre Mikrofone auszuschalten, solange sie nicht sprechen. An den Vortrag der Stellungnahmen schließen sich eine oder mehrere Fragerunden an. Nach dem bewährten Verfahren können die Abgeordneten entweder zwei Fragen an einen Sachverständigen oder eine Frage an zwei Sachverständige stellen. Dann folgt die erste Antwortrunde in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge, beginnend mit Herrn Warnecke. Sollte es weitere Fragerunden geben, wird die Reihenfolge wieder alphabetisch sein.

Die Anhörung ist öffentlich und das Sekretariat fertigt auf der Grundlage einer Tonaufzeichnung ein Wortprotokoll an. An dieser Stelle möchte ich mich bei dem Sekretariat bedanken, für das in diesen Tagen vor Weihnachten sehr viel Arbeit anfällt. Bild- und Tonaufnahmen von der Tribüne oder per Webex sind nicht gestattet. Ebenfalls nicht gestattet sind Beifalls- oder Missfallensbekundungen von der Tribüne. Rein vorsorglich möchte ich noch darauf hinweisen, dass Störungen in der Sitzung nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht bzw. Strafrecht geahndet werden können. Ich bedanke mich herzlich für Ihre Aufmerksamkeit. Wir können nun mit den Eingangsstellungen beginnen. Sie dürfen die Maske abziehen, wenn Sie sprechen und auch wenn Sie am Platz sitzen, müssen sie aber aufsetzen, wenn Sie sich bewegen.

Herr Artz, Sie haben als Erster das Wort für die genannten vier Minuten.

SV Prof. Dr. Markus Artz: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank für die Einladung. Ich möchte mich in meiner mündlichen Stellungnahme auf einen Aspekt des Kündigungsschutzes beschränken. Ich möchte vorstellen, dass nach meiner Auffassung Mieterinnen und Mieter in Deutschland auch im europäischen Vergleich einen guten, erheblichen Kündigungsschutz genießen. In anderen europäischen Ländern gibt es oft Zeitmietverträge. Diese sind nach deutschem Mietrecht in dieser Form nicht möglich, was grundsätzlich für einen wirklich effektiven Kündigungsschutz spricht. Gerade weil dieser in Deutschland besteht, haben wir die luxuriöse Situation, auch über – in meinen Augen – Kleinigkeiten sprechen zu können. Ich möchte zwei Punkte ansprechen, die ich für reformbedürftig halte. Am Ende sind es doch wiederum keine Kleinigkeiten, sondern Weichenstellungen, die ich vorschlagen oder die ich aus den Anträgen aufgreifen möchte. Zunächst möchte ich über die Eigenbedarfskündigung sprechen. Genau betrachtet ist diese, solange sich der Mieter rechtstreu verhält, die einzige Möglichkeit, die ein Vermieter hat, seine Wohnung zurückzuerlangen. Hier ergibt sich die



Besonderheit, dass bei der Feststellung des Eigenbedarfs die Interessen des Mieters keine Rolle spielen. Ist der Eigenbedarf plausibel vorgetragen, dann besteht er auch. Bei der Frage, ob Eigenbedarf besteht, geht es allein um das Wiedererlangungsinteresse des Vermieters. Daher erscheint mir hier die Vornahme einer Interessenabwägung als sinnvoll. Dies wird auch schon seit langem im mietrechtlichen Schrifttum, gerade auch von prominenten Vertretern, wie Herrn Sternel, Herrn Blank oder auch dem ehemaligen Verfassungsrichter Herrn Gaier, gefordert. Eine solche Interessenerwägung stellt eine gute Lösung für die Fälle dar, die in den Anträgen vorgetragen sind. Denn es ist nicht sinnvoll, etwa pauschal an Altersgrenzen anzuknüpfen. Ich sehe nicht ein, warum einer 70-jährigen Mieterin, die in einer 240 Quadratmeter großen Mietwohnung wohnt und gut situiert ist, nicht gekündigt werden dürfte. Ebenso wenig sehe ich ein, dass Familien mit Kindern per se nicht gekündigt werden kann. Es ist notwendigerweise auf den Einzelfall abzustellen. Bei der Interessenabwägung steht zum einen die Schutzbedürftigkeit der Mieter im Fokus, auf der anderen das Eigenbedarfsinteresse des Vermieters, das in bestimmten Fällen für unangemessen erklärt werden kann. Dies würde nach meiner Einschätzung Fälle wie Zweitwohnungen umfassen, über die teilweise auch schon der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden hatte. Der BGH musste bisher in Zweifelsfällen das Eigenbedarfsinteresse bestätigen. Existierte eine Interessenabwägung, wäre aber nach meiner Auffassung in einigen Fällen anders entschieden worden.

Ich komme nun zu meinem zweiten und letzten Punkt. Ich halte es für angemessen oder vielmehr für zwingend, die Wirkung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken. Diesbezüglich gab es schon mehrere Anläufe. Das ist schlicht ein Webfehler im Gesetz. Der BGH hat die Wirkung lediglich deshalb nicht ausgeweitet, weil er sich mit der Begründung, der Gesetzgeber hätte diesen Fehler erkannt und bewusst nicht reagiert, nicht für befugt hielt. Dies kann man den Urteilen und einer längeren Veröffentlichung der Vorsitzenden entnehmen. Aber es gibt durchaus immer wieder Hinweise aus der Rechtsprechung, dass eine Änderung für richtig gehalten werde. Allerdings besteht das Prinzip der

Gewaltenteilung und der BGH kann diese Änderung nicht vornehmen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Auch Ihnen vielen Dank. Herr Bruch hat als Nächster das Wort.

SV Christian Bruch: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Abgeordnete, liebe Kollegen, vielen Dank für die Möglichkeit, hier heute Stellung zu nehmen. In der letzten Legislaturperiode, aber auch während der Pandemie, kam es zu vielen Diskussionen über das Mietrecht. Allerdings haben wir als Vertreter der Immobilienwirtschaft das Verhalten bzgl. mitrechtlicher Angelegenheiten in der Pandemie als von der notwendigen Ruhe und Gelassenheit geprägt empfunden. Probleme wurden zielgerichtet gelöst, u.a. durch ein kurzzeitiges Kündigungsmoratorium, weil man beim Wohngeld und bei der Antragsbearbeitung noch nacharbeiten musste. Jetzt muss man dafür sorgen, dass niemand deswegen seine Wohnung verliert, aber gleichzeitig die staatliche Unterstützung organisieren. Neben der erfolgten staatlichen Unterstützung ist auch die Immobilienwirtschaft auf die Mieter zugegangen und konnte in über 50 Prozent der Fälle einvernehmliche Lösungen finden. Dies zeigt, dass man in Notzeiten zusammenhält und miteinander arbeitet. Wir befinden uns aktuell in einer Phase der Pandemie, in der man diese Richtung nicht verlieren sollte und keinen Streit über Kleinigkeiten, wie Herr Artz sagte, anfangen sollte, der den Frieden zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft stören könnte. Im Bereich des Kündigungsrechts und insbesondere bei Eigenbedarfskündigungen ist es notwendig, sich immer mit dem Einzelfall zu beschäftigen. Darin stimme ich Herrn Artz vollkommen zu. Ich denke nicht, dass in der Gesellschaft ein Konsens darüber besteht, Gruppen von Mietern nach Alter oder sonstigen Kriterien zu bilden, die stets vollkommen geschützt werden sollen. Hier erscheint es sinnvoll, zu betrachten, welche Mieter vom Staat unterstützt werden. Für diese scheint ein besonderer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen angemessen. Schutzregelungen sollten sich daher daran orientieren, welche Gruppen der Staat bei seinen Hilfeleistungen als schutzwürdig betrachtet. Für einen Schutz darüber hinaus wird wahrscheinlich



kein gesellschaftlicher Konsens vorhanden sein. Hinsichtlich außerordentlicher Kündigungen kann man in der Praxis feststellen, dass das Arbeitsamt oder Dritte Mietrückstände nur im Gegenzug für die Rücknahme der ordentlichen Kündigung begleichen. Und damit stellt sich das Problem hinsichtlich der Schonfristzahlungen in der Praxis gar nicht oder lediglich in Fällen, wo eine wirkliche Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Mieter nicht möglich ist. Dies sollte man angesichts der Reformvorschläge genau im Blick haben.

Zuletzt möchte ich darauf hinweisen, dass durch die Einführung eines bedingungslosen Schutzes bestimmter Mietergruppen vor Eigenbedarfskündigungen, diese Gruppen bei der Suche nach Mietwohnungen auch benachteiligt werden. Will ein Eigentümer eine Wohnung vermieten, die er in der Zukunft selbst nutzen möchte, wird er es vermeiden, Mieter zu suchen, die z.B. aufgrund ihres Alters vor Eigenbedarfskündigungen geschützt sind. Der Gesetzgeber muss sich solcher nachteiligen Auswirkungen von pauschalen Schutzvorschriften bewusst sein. Für Ihre Fragen zu Einzelheiten stehe ich zur Verfügung, danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Bruch. Als Nächster hat das Wort Herr Gedaschko.

SV Axel Gedaschko: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, Herr Artz hat es zutreffend gesagt: Wir haben in Deutschland eines der ausgewogensten Mietrechtsysteme weltweit. Viele Länder beneiden uns darum und verfolgen die Entwicklungen daher genau mit. Diese Ausgewogenheit gerät jedoch angesichts der zuletzt ergangenen Gesetze, die einseitig auf die Bedürfnisse der Mieter zugehen, in Gefahr. Ich möchte, wie auch mein Vorredner Herr Bruch, über die Praxis sprechen. Unsere Unternehmen haben keine einzige Kündigung im Zusammengang mit der COVID-19-Pandemie ausgesprochen. Darüber hinaus waren lediglich 0,3 Prozent der Mietverhältnisse von einem freiwilligen Mietmoratorium betroffen. Dies zeigt, dass die Situation zwischen Mieter und Vermieter einvernehmlich geregelt werden kann, ohne dass es weiterer Regelungen bedarf. Ich möchte nun noch genauer auf wenige Punkte eingehen. Obgleich wir die Bedeutung des Klimaschutzes

erkennen, halten wir die vorgeschlagene Mietminderung bei nicht umgesetzten, gesetzlich vorgeschriebenen Energiestandards für unzulässig. Grundsätzlich ist die Mietsache den durch Normen festgesetzten technischen Grundanforderungen entsprechend zu übergeben. Es kommt hierbei auf den Sollzustand bei Vertragsschluss an. Sollten die Mindeststandards nicht eingehalten werden, kann auch nach aktuell geltendem Recht die Miete gemindert werden. Das gerade in Kraft getretene

Gebäudeenergiegesetz sieht hingegen 21 Bußgeldtatbestände für Eigentümer von Gebäuden, vor, die den dort festgesetzten Regelungen nicht entsprechen. Es wäre unangemessen, sollte der Mieter darüber hinaus noch einen Minderungsanspruch geltend machen können, zumal der Vermieter bei energetischen Sanierungen selbst einen Zahlungsanspruch gegen den Mieter hat. Gleichzeitig unterlassen viele Vermieter gerade aufgrund der Zahlungsunfähigkeit des Mieters die vom Gesetz verlangten energetischen Sanierungsmaßnahmen, da sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage das Risiko einer solchen Investition nicht eingehen können. In Zukunft sollte daher auch über Zuschüsse geredet werden. Zuletzt möchte ich auf die Fälle hinweisen, in denen das Jobcenter oder der Sozialhilfeträger die Miete nicht zahlt. Es ist empörend, wenn dadurch das Mietverhältnis in Gefahr gerät. Hier sehen wir allerdings nicht den Vermieter, sondern den Staat in der Pflicht zu handeln. Die Situation haben schließlich die Kommunen und Landkreisen zu verantworten. Hierzu sollte im Sozialgesetzbuch eine Regelung getroffen werden, die die Jobcenter zu einem rechtzeitigen Handeln anhält.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Gedaschko. Als Nächster ist Herr Raabe dran.

SV Benjamin Raabe: Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Das Thema Kündigungsschutz möchte ich auf folgende zwei Punkte beschränken: Schonfristzahlungen und Eigenbedarf. Im Hinblick auf die Schonfristzahlungen weise ich darauf hin, dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen kann, wenn der Mieter an zwei Terminen oder insgesamt mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Der Mieter kann dies



abwenden, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung einer Räumungsklage den gesamten Mietrückstand nachzahlt. Dieses Privileg hat er nur einmal in zwei Jahren. Sollte er zahlungsunfähig sein, werden die Monatsmietrückstände von den Sozialleistungsbehörden geliehen. Über die Schonfristzahlungen und die Kostenübernahmemöglichkeit müssen die Amtsgerichte die Mieter nach Eingang der Räumungsklage informieren. Der BGH hat nun entschieden, dass die Heilungswirkung auf die fristlose Kündigung beschränkt bleiben solle. Eine gleichzeitig aufgrund derselben Zahlungsrückstände erklärte fristgerechte Kündigung führt daher regelmäßig zur Beendigung des Mietverhältnisses. Nachzahlungen können das Mietverhältnis daher nicht mehr wirksam erhalten, deshalb werden sie von den Sozialleistungsbehörden regelmäßig nicht mehr gezahlt. Somit läuft diese in ihren Grundzügen seit 1923 bestehende zentrale Regelung des Mietschutzes in der Praxis leer. Hier muss der Gesetzgeber handeln. Die Nachzahlung der rückständigen laufenden Mieten muss unabhängig davon, ob fristlos oder fristgerecht gekündigt wurde, zum Erhalt des Mietverhältnisses führen. Ich möchte nun über die Eigenbedarfskündigung sprechen. Grundsätzlich kann ein Vermieter einem Mieter dann ordentlich kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder einen Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigt. Ohne dass sich der Mieter etwas hat zu Schulden kommen lassen, droht ihm der Verlust der Wohnung. Dabei stellen die Eigenbedarfskündigungen immer häufiger auch Reaktionen auf die Geltendmachung der Mietpreisbremse oder das Einklagen der Mängelbeseitigung dar. Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen ist stark angestiegen. Dies kann auf die Ausweitung der Wohnzwecke und des Kreises der Bedarfspersonen, z.B. auf entfernte Verwandte, durch die Rechtsprechung zurückgeführt werden. Wie Herr Arzt schon festgestellt hat, soll es für eine Kündigung ausreichen, dass der Vermieter gelegentlich seine Tochter in einer anderen Stadt besuchen möchte. Außerdem spielen Belange der in der Wohnung lebenden Mieter im Rahmen des Kündigungstatbestandes keine Rolle. Die Interessen des Mieters werden nur in Härtefällen

berücksichtigt. Die Hürden hierfür können hoch sein, denn selbst hohes Alter und schwere Krankheiten schützen nicht automatisch vor Wohnungsverlust. Zudem ist der Wunsch, in eine Wohnung einzuziehen, eine rein subjektive Tatsache. Eine objektive Überprüfung ist in der Regel nicht möglich und die Eigenbedarfskündigung ist daher stark missbrauchsanfällig. Der dem Mieter im Falle der vorgetäuschten Eigenbedarfe verbliebene Schadensersatzanspruch ist aufgrund fehlender Beweise schwer durchzusetzen und kompensiert in der Regel kaum die tatsächlichen Nachteile. Im Zuge einer Reform sollte auf der Tatbestandsebene der Eigenbedarfskündigung eine Abwägung des Interesses des Mieters in der Wohnung zu verbleiben mit dem Erlangungsinteresse des Vermieters eingeführt werden. Zudem muss der Kreis der Bedarfspersonen begrenzt werden. Die Gewinne, die ein Vermieter über eine Kündigung mittels vorgetäuschten Eigenbedarfs erzielt hat, müssen entweder dem Staat oder dem Mieter zugutekommen. Im Übrigen verweise ich auf meine schriftliche Stellungnahme und werde gerne Ihre Fragen beantworten. Vielen Dank.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Raabe. Als Nächster hat Herr Reinke das Wort.

SV Michael Reinke: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Ich kann mich einigen der vorgestellten Ansätze anschließen, vielen aber nicht, da die Mehrheit der vorgeschlagenen Regelungen aufgrund der bereits geltenden Gesetzeslage nicht erforderlich ist. Auch sind die vorgeschlagenen Reformen teilweise nicht praxistauglich bzw. systemwidrig oder sie bewegen sich in einem verfassungsrechtlich nicht unbedenklichen Bereich. Ich möchte mich auf zwei Ansätze fokussieren, die mir auch aus richterlicher Sicht sinnvoll erscheinen und aus einem dringenden Reformbedürfnis heraus entstanden sind. Zum einen ist dies der Schutz sehr alten Mieter vor Eigenbedarfskündigungen, zum anderen die notwendige Erstreckung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung. Einer der Anträge fordert einen Schutz vor Eigenbedarfskündigungen für Mieter, die das 70. Lebensjahr beendet haben, unabhängig



von einer Interessensabwägung. Nach bisheriger Rechtslage ist tatsächlich kein verlässlicher Schutz alter Mieter vor Eigenbedarfskündigungen gegeben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die in § 574 Absatz 1 BGB vorgesehenen Härtefälle vom BGH relativ restriktiv definiert werden. Zusätzlich zum hohen Alter müssen gesundheitliche Beeinträchtigungen hinzukommen. Auch für 90-jährige Mieter, die von einer Eigenbedarfskündigung besonders hart getroffen werden, gilt dies. Das halte ich für verfassungsrechtlich bedenklich. Momentan läuft ein Revisionsverfahren vor dem BGH, in dem einem 85-jährigen Mieter und einem 87-jährigen Mieter aus Eigenbedarf gekündigt wurden. Nach der aktuellen Rechtslage können sie sich lediglich auf ihre gesundheitliche Verfassung berufen. Hingegen bildet ihr hohes Alter allein noch keinen Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung. Hier besteht meines Erachtens nach Reformbedarf. Einen abwägungsfesten Schutz alter Mieter, wie ihn der erste Änderungsantrag vorsieht, lehne ich aber ab. Die Eigenbedarfskündigung ist letztlich Ausfluss von Artikel 14 Grundgesetz (GG) und der Vermieter muss die Möglichkeit haben, seine drängenden Eigenbedarfsgründe mit dem hohen Alter der Mieter abzuwagen. Eine verfassungskonforme Reform muss eine Interessenabwägung ähnlich wie bei § 574 BGB beinhalten. Man könnte das hohe Alter aber als geregelten Härtefall in das Gesetz aufnehmen. Kurz möchte ich auch in das französische Recht verweisen. Dort gibt es eine Sperre für Eigenbedarfskündigungen bei Mietern über 65 Jahren. Die Mieter können sich aber auf diese Kündigungssperre nicht berufen, wenn der Vermieter selber älter als 65 ist oder wenn der Vermieter aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen selbst auf die Wohnung angewiesen ist. Hinsichtlich der Schonfristregelung möchte ich auf den dringenden Reformbedarf hinweisen. Die Schonfristregelung muss unbedingt auf fristgerechte Kündigungen nach § 573 BGB erstreckt werden. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Reinke. Herr Siebenkotten, Sie haben das Wort.

SV Lukas Siebenkotten: Auch von meiner Seite herzlichen Dank für die Einladung. Ich möchte mich im Folgenden auf drei Punkte

konzentrieren. Mein Vorredner hat Bedenken über mögliche verfassungsrechtliche Probleme geäußert. In Artikel 14 GG wird das Eigentum gewährleistet, sein Gebrauch soll aber zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Die Wohnung ist der räumliche Mittelpunkt des Lebens eines Menschen. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist daher kaum woanders so stark ausgeprägt wie im Bereich des Wohnens, wie auch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) immer wieder bestätigt hat. Wir als Mieterbund sind deshalb der Auffassung, dass der Kreis der Personen, zu deren Gunsten die Eigenbedarfskündigung durchgeführt werden kann, auf jeden Fall auf ein Minimum, nämlich enge Verwandtschaft, beschränkt werden muss. Es muss nämlich immer sowohl der Eigentumsgewährleistung und dem damit verbundenen Recht zur freien Nutzung als auch der Sozialverpflichtung aus Artikel 14 GG Rechnung getragen werden. Der vom Eigenbedarfstatbestand umfasste Personenkreis, ließe sich schnell und klar abgrenzen. Durch eine Reform würde auch dem BGH die Last abgenommen, sich mit unklaren Fällen zu beschäftigen. Hinsichtlich der Schonfristen verstehe ich nicht, dass der Mieter trotz Begleichung der Mietrückstände durch die Sozialämter oder ähnliche Einrichtungen aufgrund der ordentlichen Kündigung seine Wohnung verlieren kann. Es erscheint nachvollziehbar, dass die Sozialämter dann überhaupt nicht zahlen. Dieses Problem sollte möglichst schnell durch eine entsprechende Regelung gelöst werden. Zuletzt möchte ich noch auf den Schutz alter Menschen vor Eigenbedarfskündigungen zu sprechen kommen. Zwar befürworten wir die Einführung von Regelungen über besonders schützenswerte Gruppen. Allerdings sollte man diese nicht anhand von bestimmten Altersgrenzen bestimmen. Ansonsten besteht die Gefahr, wie Herr Arzt hervorgehoben hat, dass es zur Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt kommt, also Menschen über 70 Jahren aus Furcht des Vermieters, er könne nicht mehr wegen Eigenbedarf kündigen, keine Wohnungen vermietet werden. Will man daher die schutzwürdigen Interessen bestimmter Gruppen von Mietern in den Vordergrund stellen, muss man diese Gruppen andererseits gleichzeitig vor



drohender Diskriminierung bei der Wohnungssuche schützen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Als Nächste hat Frau Frau Sonnemann das Wort.

SVe Sylvia Sonnemann: Ich möchte mich dafür bedanken, dass ich als Rechtsanwenderin und Praktikerin Gelegenheit bekomme, zu den vorgelegten Reformideen Stellung zu nehmen. Ich habe drei Stoßrichtungen ausgemacht: Das ist zum einen die Eigenbedarfskündigung, zu der sich meine Vorredner schon ausführlich geäußert haben. Herr Professor Artz hat deutlich gemacht, welches Problem die fehlende Interessenabwägung auf der Tatbestandsebene und die einseitige Betrachtung der Vermieterinteressen darstellt. Meiner Erfahrung nach versuchen Mieter, denen wegen Eigenbedarf gekündigt wurde, in der Praxis verzweifelt, die Gründe, warum sie in der Wohnung bleiben möchten, sei es eine schwere Erkrankung oder eine tiefe Verwurzelung am Wohnort, mitzuteilen. Ich muss die Mieter dann darauf hinweisen, dass dies nach geltendem Recht keine Rolle spielt und allein auf die Gründe abgestellt wird, die der Vermieter hat. Deswegen halte ich es für richtig und wichtig, bei der Eigenbedarfskündigung eine Abwägung des Erlangungsinteresses des Vermieters mit dem Bleiberecht des Mieters vorzunehmen. Schwache Erlangungsinteressen, wie die Benutzung der Wohnung für Partys oder für den monatlichen Besuch in der Stadt, wo die Tochter wohnt, würden sich nur noch in wenigen Einzelfällen gegen das starke Interesse daran, ein Zuhause nicht aufzugeben zu müssen, durchsetzen. Die zweite Stoßrichtung ist die Forderung, bei Zahlungsverzug die Wirkung der Schonfristleistung auch auf die fristgemäße Kündigung zu erstrecken. Dazu wurde bereits eigentlich alles gesagt. Dem zugrunde liegt das Urteil des BGH von 2005, worin die Meinung vertreten wird, dass diese Schonfristerstreckung nicht für die fristgemäße Kündigung gilt. Seitdem bemühen sich alle Instanzen, den Mietern doch noch zu helfen, die einmalig in Zahlungsrückstand geraten sind und vollständig nachgezahlt haben. Ich bitte um eine schnelle Regelung. Darüber scheinen sich alle, auch meine Vorredner einig zu sein. Die dritte Stoßrichtung bzgl. Kündigungen wegen

Pflichtverletzung wurde bisher noch nicht von meinen Vorrednern angesprochen.

Pflichtverletzung ist allerdings meines Erachtens eine falsche Formulierung, denn es geht in diesen Fällen meistens nicht um Pflichtverletzungen, sondern um unterschiedliche Rechtsmeinungen. Betrachtet man die Fälle fallen folgende Fragen auf: Durfte der Mieter mindern? Durfte er in der Höhe mindern? Das sind komplexe Fragen, die eine genaue Aufklärung des Sachverhalts verlangen und in Ruhe im Rahmen einer Zahlungsklage geklärt werden sollten. Stattdessen erhält der Vermieter die Möglichkeit, dem Mieter das ganze Mietverhältnis streitig zu machen, obwohl der Mieter nur Rechte geltend machen möchte. Dasselbe gilt für viele andere Fallkonstellationen, wie z.B. die Frage nach der Wirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhung oder darüber, ob ein Hund gehalten werden oder frei in der Wohnanlage laufen dürfe. Dies sind alles Fragen, die nach alter Rechtsprechung, in der Vergangenheit über entsprechende Klagen geklärt werden konnten und nicht dazu berechtigen, das gesamte Mietverhältnis in Frage zu stellen. Es geht schließlich nur um die Klärung von Rechtsfragen. Auch Abmahnungen des Vermieters führen nicht zu einer Pflichtverletzung des Mieters, sondern wiederholen nur eine Rechtsauffassung. Ich halte daher den Antrag, der in entsprechenden Streitfällen einer Kündigung erst ein Verfahren vorschalten will, für gerechtfertigt. Die Mieter könnten dadurch ihre Rechte tatsächlich wahrnehmen und würden weniger unter dem erheblichen Anpassungsdruck, der vom aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt ausgeht, leiden. Ich bedanke mich.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Frau Sonnemann, vielen Dank nach Hamburg. Als Nächster hat er Herr Warnecke das Wort.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Die Anträge behandeln einige sozialpolitische und einige klimapolitische Aspekte. Ob hier Handlungsbedarf besteht oder nicht, vermag ich nicht zu entscheiden. Haus und Grund ist der Auffassung, dass hier jedenfalls auf dem Gebiet des Mietrechts kein Handlungsbedarf besteht, sondern auf anderen Rechtsgebieten Problemlösungen angestrebt werden müssen. Das hat verschiedene Gründe, liegt aber auch an der



fehlenden Praxistauglichkeit vieler Erwägungen. Das hat die heutige Anhörung auch schon in Teilen gezeigt, deswegen will ich mich hier kurz halten. Die angesprochene Interessenabwägung zwischen Vermietern und Mietern bei einer Eigenbedarfskündigung ist definitiv vorhanden und vom Bundesverfassungsgericht festgelegt. Es wird im Einzelfall abgewogen. Vor kurzem ging ein Fall durch die Medien, in dem einer 89-jährigen Mieterin gekündigt werden sollte. Auf der anderen Seite stand die 90-jährige pflegebedürftige Mutter des Vermieters, die in die Wohnung hinein sollte, damit er sie im selben Haus pflegen kann. Das Verwenden starrer Altersgrenzen ist nicht zielführend. Das Gleiche gilt auch für den Personenkreis, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung in Betracht kommt. Es mag ja sein, dass bei den Antragstellern noch das traditionelle Familienbild von verheirateten Eltern mit ihren Kindern vorherrscht. Die gesellschaftliche Realität sieht heute aber anders aus. Es gibt Patchwork-Familien und es gibt Vermieter, die wollen, dass die Kinder ihres Lebenspartners oder ihrer Lebenspartnerin die Wohnung erhalten. In diesen Fällen sollte eine Eigenbedarfskündigung möglich sein. Für starre gesetzliche Regelungen ist das Leben zu vielfältig und zu bunt. Ein Problem, das auch nicht durch gesetzliche Änderungen am Mietrecht gelöst wird, ist, dass dem Vermieter das Verschulden für durch das Jobcenter nichtgeleistete Mietzahlungen angelastet wird. Es wirkt aus unserer Sicht geradezu absurd, dass ein staatliches Versagen auf Kosten einzelner Vermieter gehen sollte. Es ist insbesondere deshalb falsch, weil dem Vermieter aus Datenschutz- und Sozialrechtsgründen nicht erlaubt ist, auch nur Kontakt mit dem Jobcenter aufzunehmen, geschweige denn sich mit dem Jobcenter über den Mieter auszutauschen. Wie man dem Vermieter, der noch nicht mal mit dem Jobcenter kommunizieren kann, ein Verschulden zuweisen kann, erschließt sich mir beim besten Willen nicht mehr. Im Übrigen, glauben wir, dass das Mietrecht zwar einmal ausgewogen war. Seit dieser Legislaturperiode ist dies aber nicht mehr der Fall. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), das Haus und Grund oder der Wirtschaft im Allgemeinen sicherlich nicht besonders nahe steht, hat die Situation untersucht und geht davon aus, dass die von den

Faktionen vorgelegten Vorschläge, zu einer Reduzierung der Mieterquote von ungefähr 5 Prozent führen würden. Es werden Mietwohnungen vom Markt genommen, weil Vermieter sich aus dem Mietwohnungsmarkt zurückziehen. Das Gleiche erleben wir derzeit verschärft auch bei Mehrfamilienhäusern. Diese Häuser werden aktuell vermehrt verkauft. Die Käufer befinden sich nicht mehr innerhalb Deutschlands, sondern sind internationale Fondsgesellschaften. Ich weise auf den auch von den Antragstellern gerne verwendeten Spruch hin: „Wohnen darf keine Ware sein“. Ich möchte klarstellen, dass die Vorstellungen, die in den Entwürfen zu Tage treten, Wohnen zur Ware machen. Inzwischen werden auch kleinere Immobilien mit drei oder vier Wohneinheiten an Fondsgesellschaften in Luxemburg oder internationale Pensionsfonds verkauft. Wohnen wird gerade zur Ware, weil das Vermieten in Deutschland für den Bürger und damit die privaten Vermieter, die zwei Drittel aller Wohnungen stellen, aus verschiedensten Gründen nicht mehr erträglich oder realisierbar ist. Insofern sollte der Schutz des Eigentums nach Art. 14 Absatz 1 GG etwas gestärkt werden. Diese Forderung richte ich jedenfalls an diejenigen Parteien, die auf dem Boden des Grundgesetzes stehen und das Recht auf Eigentum schätzen und fördern wollen. Eine solche Einstellung nehme ich der Fraktion DIE LINKE. aber nicht ganz ab. Schließlich fordert sie in ihrem Parteiprogramm die Einführung des Sozialismus, der nicht mit dem Recht auf Eigentum vereinbar ist. Jeder, der den Sozialismus nicht einführen will, wird die Anträge der Fraktion entschieden ablehnen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Damit sind wir am Ende der Runde der Eingangsstatements und beginnen mit der ersten Fragerunde. Als Erster ist Herr Groß mit einer Wortmeldung per Webex dran.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Herzlichen Dank und viele Grüße in diese Runde. Herzlichen Dank auch an die Sachverständigen. Ich kann für die Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten sagen, dass wir nicht den Sozialismus wollen, sondern die soziale Marktwirtschaft. Art. 14 GG wird offenbar sehr unterschiedlich ausgelegt. Uns ist die soziale Funktion des Mietrechts wichtig



und deswegen haben wir auch in dieser Legislaturperiode entsprechende Vorhaben umgesetzt. Meine erste Frage richtet sich an Herrn Artz und Herrn Siebenkötten zum Thema Eigenbedarf. Mich würde interessieren, wie Sie die Neuregelungen genau ausgestalten wollen. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, wollen Sie erreichen, dass sich Mieter und Vermieter ungefähr auf Augenhöhe begegnen können. Braucht man dazu im Gesetz eine Definition möglicher Gründe für eine Eigenbedarfskündigung oder eine Auflistung der Personen, zu deren Gunsten die Kündigung erfolgen kann? Wäre dies nicht unvereinbar mit der geforderten individuellen Interessenabwägung? Ferner möchte ich Ihre Meinung über einen möglichen Schadensersatzanspruch bei Eigenbedarfskündigungen sowie zu dem Vorschlag hören, die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach einer Umwandlung zu verbieten? Herzlichen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Groß. Als Nächste hat Frau Willkomm das Wort.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Herr Vorsitzender. Ich habe zwei Fragen an Herrn Reinke. Sie hatten sich am Ende Ihres Eingangsstatements dafür ausgesprochen, die Möglichkeit der Schonfristzahlungen nicht nur auf die außerordentliche, sondern auch auf die ordentliche Kündigung, die meistens auch gleichzeitig ausgesprochen wird, zu erstrecken. Jeder kann einmal zum Beispiel durch Jobverlust für einen oder mehrere Monate in die Situation kommen, seine Miete nicht bezahlen zu können. Allerdings gibt es auch Fälle, in denen es häufiger dazu kommt. Würden Sie solche Fälle anders bewerten? Ich stimme der Forderung zu, dass Schonfristzahlungen bei einem erstmaligen Zahlungsverzug auch eine ordentliche Kündigung verhindern sollen. Ich finde dies aber schwer vertretbar in Fällen, in denen es häufig zu einem Zahlungsverzug kommt. Wie würden Sie das an der Stelle bewerten? Meine zweite Frage bezieht sich auf die Forderung, die Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum auszuschließen. Sie hatten bereits die Bedeutung des Art. 14 GG angesprochen. Eigentlich sollte

der Eigentümer entscheiden, was er mit seiner Wohnung macht. Sollte er sich dazu entscheiden, sie nicht mehr zu vermieten, sondern selbst zu nutzen, sollte dies sein gutes Recht sein. Wie bewerten Sie daher vor diesem Hintergrund die diskutierten Anträge zur Einschränkung der Eigenbedarfskündigung?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Willkomm. Herr Luczak hat das Wort.

Abg. **Dr. Jan-Marcus Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe zwei Fragen. Die erste Frage würde ich gern an Herrn Warnecke richten wollen. Das Thema Eigentumsschutz nach Art. 14 GG wurde bereits angesprochen. Ich interessiere mich hier für Ihre Perspektive: Sie vertreten vor allem die privaten kleinen Vermieter, die unzweifelhaft nach der Rechtsprechung des BVerfG vom Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst sind. Gleichzeitig billigt das BVerfG auch den Mieter eine eigentumsähnliche Schutzposition ein. Wie bewerten sie die Vorschläge, die Schonfristregelung auszuweiten, die Eigenbedarfskündigung zu beschränken und einen Aufwendungsersatzanspruch für den Mieter in Fällen rechtmäßiger Eigenbedarfskündigung einzuführen, wie die Fraktion DIE LINKE. es hier vorschlägt? Sehen Sie da nicht irgendwann einen Zustand auf uns zukommen, an dem der Kündigungsschutz möglicherweise ganz unverhältnismäßig wird? Neben verfassungsrechtlichen Fragen sehe ich auch das Problem, dass sich die Mietquote dann entsprechend erhöht und sich viele Menschen aus dem Eigentum zurückziehen. Ich halte Eigentum auch im gesellschaftlichen Sinne für etwas Positives, das wir eigentlich fördern sollten. Dazu würde ich gerne Ihre Einschätzung hören. Meine zweite, eher allgemeine Frage würde ich gerne an Herrn Gedaschko richten. Sie vertreten große Wohnungsbestände, die angesichts der Herausforderungen, vor denen die Gesellschaft steht, einen wichtigen Faktor darstellen. Dabei beziehe ich mich auf das Thema Klimaschutz und die energetische Modernisierung, aber auch auf Probleme, die durch eine immer älter werdende Bevölkerung entstehen, wie beispielsweise der erforderliche altersgerechte Umbau von Wohnungen. Wir haben in den letzten Jahren zahlreiche



mietrechtlichen Regelungen vorgenommen. Ich möchte hervorheben, dass wir ein sehr ausgewogenes und, zumindest europaweit, das beste Mietrecht haben. Jedoch führen die vorgenommenen Regulierungen auch dazu, dass möglicherweise bestimmte Modernisierungsmaßnahmen für den Vermieter aus wirtschaftlichen Gründen nur schwer realisierbar sind. Ich wäre daher dankbar, wenn Sie uns unabhängig von den vorliegenden Vorschlägen einen Überblick über die Frage der Modernisierungsfähigkeit von Beständen verschaffen könnten. Verhindern wir mit strenger Regulierung möglicherweise das Erreichen anderer gesamtgesellschaftlich wichtiger Ziele?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Als Nächste ist Frau Lay an der Reihe.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich möchte mich bei allen Sachverständigen für Ihre Stellungnahme bedanken. Ich will darauf verweisen, dass wir viele dieser Forderungen bereits vor vier Jahren in der letzten Legislaturperiode in den parlamentarischen Raum eingebracht haben. Ich finde es sehr schade, dass selbst bei Themen wie der Schonfristzahlung seither keine Veränderungen erfolgt sind. Meine Fragen beziehen sich auf das Thema der Eigenbedarfskündigung. Sowohl Sie, Frau Sonnemann, als auch Sie, Herr Raabe, haben in Ihren Stellungnahmen das Problem des sogenannten „gekauften“ Eigenbedarfs nach Umwandlungen, des vorgetäuschten Eigenbedarfs oder auch des ausufernden Kreises von Berechtigten, in deren Interesse eine Eigenbedarfskündigung erfolgen kann, thematisiert. Daher möchte gerne erfahren, was Sie aus Ihrer Beratungspraxis über eine mögliche Häufung solcher Fälle berichten können. Meine zweite Frage an Frau Sonnemann und Herrn Raabe lautet, wie dem Ihrer Auffassung entgegengewirkt werden kann?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Danke, Frau Lay. Als Nächster hat Herr Maier das Wort.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Vielen Dank. Dass die Ausweitung der Schonfristzahlungswirkung auf die ordentliche Kündigung in dieser Sitzung einheitlich befürwortet wird, freut mich. Die

Fraktion AfD teilt die Meinung, dass hier eine Reform notwendig ist. Wir haben bereits einen entsprechenden Antrag eingebracht. Allerdings sind die hier vorliegenden Anträge der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nach meiner Auffassung zu einseitig gestaltet. Es wird versucht, die bestehenden Probleme so zu lösen, dass lediglich der Vermieter belastet wird. Das halte ich für sehr problematisch. Im Hinblick darauf habe ich zwei Fragen an Herrn Gedaschko. Könnten Sie uns die Entwicklung des Sozialwohnungsbaus in Berlin und Hamburg und die jeweiligen Unterschiede zwischen beiden Städten erklären? Außerdem möchte ich wissen, welche Maßnahmen jenseits der Belastung von Vermietern durch den Staat ergriffen werden können, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Und schließlich hat Frau Bayram das Wort.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Herrn Raabe und an Herrn Siebenkotten. Wie beurteilen Sie in der Praxis und auch mit Blick auf den alternativen Wohnungsgipfel von 2018 die Situation der Eigenbedarfskündigungen und wo sehen Sie den Handlungsbedarf? Gerade während der Corona-Pandemie sowie in der Winterzeit wird sichtbar, wie existenziell wichtig die staatliche Regulierung von Kündigungsrechten ist. Könnten Sie kurz darstellen, welche Ideen es zur Beschränkung von Eigenbedarfskündigungen beim alternativen Wohngipfel gab bzw. es aus der Perspektive Ihrer Beratungspraxis gibt? An Herrn Warnekes Äußerungen anknüpfend möchte ich daran erinnern, dass der Einsatz für Mieter- und Mieterinneninteressen auch Einsatz für unser Grundgesetz ist. Herr Siebenkotten hat Art. 14 GG zitiert. Die eigentliche Herausforderung ist eher, die Eigentümer an die Sozialpflichtigkeit des Eigentums zu erinnern und dafür zu sorgen, dass sie entsprechend handeln. Es stellt sich sogar die Frage, ob man nicht Personen von Eigentum ausschließen soll, die ihrer Verantwortung als Eigentümer nicht gerecht werden.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Bayram. Damit sind wir am Ende der ersten Fragerunde. Wir fangen mit der Beantwortung rückwärts im Alphabet an. Als Erster hat Herr



Warnecke das Wort, um auf die Frage von Herrn Luczak zu antworten.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich möchte Ihnen, Herr Luczak, einen kurzen Überblick über die Situation in Deutschland geben. Zwei Drittel der Mietwohnungen werden von privaten Vermietern angeboten. Von denen besitzen etwa 60 Prozent nur eine einzige Mietwohnung, die häufig deren finanzielle Grundlage stellt. Ungefähr 40 Prozent der privaten Vermieter sind bereits Pensionäre und finanziell auf Mietzahlungen angewiesen. Das ist also die Gruppe von Vermietern, auf die ich mich beziehe und für die die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung im Gegensatz zu den Vermietern, die dutzende Wohnungen vermieten, von entscheidender Bedeutung ist. Die Motivation für den Erwerb einer Eigentumswohnung kann vielfältig sein. Zum einen geschieht es zum Zweck der Altersvorsorge. Die Bundesregierung weist seit Jahrzehnten darauf hin, dass die Bürger selbst für das Alter vorsorgen sollen. Eine Eigentumswohnung wird auch gekauft, um sie im Alter eventuell selbst nutzen zu können, um eine räumliche Verkleinerung oder Veränderung herbeiführen zu können. Dies sind die häufigsten Gründe für den Erwerb einer Mietwohnung. Vermieter in höherem Alter kündigen unter anderen, weil sie sich ihre größere Wohnung nicht mehr leisten können oder diese zum Beispiel auf einem Bauernhof oder in einem Betrieb gelegen ist, der an die nächste Generation übergeben wird. Es ist wichtig, dass er dann seine eigene Wohnung nutzen kann. Es muss eine sachgerechte Abwägung zwischen den Vermieter- und Mieterinteressen stattfinden. Die eine Seite darf nicht pauschal bevorzugt werden. Gleichzeitig sind Eigentümer, die nur eine einzige Wohnung vermieten, von rechtzeitigen Mietzahlungen abhängig. Selbstverständlich wird ein Mieter, der unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten kommt, bei einem privaten Vermieter in 99,99 Prozent der Fälle auf Verständnis und Hilfe stoßen. Im Übrigen gibt es auch Sozialsysteme, die sicherstellen sollen, dass der Mieter weiterhin zahlungsfähig bleibt. Und vor diesem Hintergrund möchte ich mich auch gegen die Ausweitung der Schonfristzahlungswirkung auf die ordentliche Kündigung aussprechen. Die Schonfrist ist eine Besonderheit des

Kündigungsschutzes. Denn schließlich kann ein Arbeitnehmer eine Kündigung des Arbeitgebers auch nicht rückgängig machen. Wir respektieren diese verständliche Entscheidung des Gesetzgebers im Mietrecht, sind aber dafür, die Wirkung einer ordentlichen Kündigung aufrechtzuerhalten, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis grundsätzlich verletzt hat. Eine Zahlungsunfähigkeit des Mieters zu verhindern und ihn gegebenenfalls zu unterstützen, ist Teil der Daseinsvorsorge und Aufgabe des Staates. Ich will nochmals betonen, dass die Auswirkungen einer Überregulierung des Wohnungsmarktes oder des Mietrechts für den Mietwohnungsmarkt dramatisch wären. Das DIW hat in seinem Gutachten festgestellt, dass die immer schärferen Regulierungen des Mietrechts dazu führen, dass es weniger Mietwohnungen auf dem Markt gebe. Denn, wie man es aktuell in Berlin nach der Einführung eines Mietendeckels beobachten kann, verkaufen Eigentümer zunehmend ihre Mietwohnungen. Nach der Einführung des Mietendeckels, ist das Wohnungsangebot für Mieter um 50 Prozent gesunken. Gleichzeitig werden wesentlich mehr Wohnungen mit der Begründung, das Vermieten lohne sich nicht mehr, zum Verkauf angeboten. Die Rückschlüsse, die das DIW in seinem Gutachten aufgestellt hat, sind bereits Realität geworden. Die Faktoren, die dazu geführt haben, würden durch die Vorschläge der Fraktion DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nur verstärkt werden. Vielen Dank.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Warnecke. Als Nächste hat das Wort Frau Sonnemann, um auf die Frage der Kollegin Lay zu antworten.

SV Sylvia Sonnemann: In der Tat können wir in der Beratungspraxis feststellen, dass die Zahl der Eigenbedarfskündigungen spürbar zunimmt. Häufig scheint diese Eigenbedarfskündigung eine Reaktion auf ein Handeln des Mieters zu sein. Nicht selten erhält eine Mieterin oder ein Mieter, der zum Beispiel verlangt, dass der Vermieter sich an die Mietpreisbremse hält oder bestehende Mängel beseitigt, eine Eigenbedarfskündigung. Dass dies so leicht geschehen kann, liegt auch daran, dass zugleich die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung immer geringer geworden sind. Als ich vor über 28 Jahren mit der Beratung



in mietrechtlichen Angelegenheiten begann, konnte ein Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn die begünstigte Person der Vermieter selbst oder seine Kinder waren. Anschließend wurde der Kreis der berechtigten Personen auf die Neffen ausgeweitet und später kamen weitere Angehörige unter der Bedingung hinzu, dass der Vermieter ein besonderes Nahverhältnis nachweisen kann. Das führt dazu, dass ein Vermieter in Hamburg sich die Umwandlung eines Mietshauses ersparen kann. Er, solange er eine etwas größere Verwandtschaft hat, durch Eigenbedarfskündigungen jede Wohnung zurückverlangen kann. Dabei muss er sich auch nicht an die bei der Umwandlung geltenden Kündigungssperrfristen und ähnliche Bedingungen halten. Mittlerweile setzt eine Eigenbedarfskündigung nicht mehr einen ernstlichen Wohnnutzungsbedarf voraus. Vielmehr gab es gerichtliche Entscheidungen, nach denen eine Eigenbedarfskündigung zulässig ist, wenn der Vermieter dort ein Büro einrichten oder einmal im Jahr eine Party feiern möchte. All dies ermutigt natürlich die Vermieter, eine Kündigung einfach auszuprobieren. Angesichts der rasanten Mietpreisentwicklung in Hamburg und Berlin kommt für die Vermieter für eine Eigenbedarfskündigung ein neuer Anreiz hinzu. Sie können einen Bestandsmieter, der nur sieben Euro pro Quadratmeter Miete im Monat zahlt, loswerden, und bei einer Neuvermietung über das Doppelte verlangen. Ein vorgetäuschter Eigenbedarf ist nicht wirklich strafbar und wird nicht verfolgt. Hinzu kommt, dass es kein Rückzugsrecht des Mieters gibt, sollte sich der Eigenbedarf als falsch herausstellen. Er hat seine Wohnung endgültig verloren. Vor diesem Hintergrund muss der Personenkreis, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung erklärt werden kann, verringert werden. Der gekaufte oder vorgetäuschte Eigenbedarf muss verboten oder möglicherweise auch als Abschreckung bestraft werden. Die Eigenbedarfskündigung darf kein Mittel sein, um Mieter, die einem unliebsam geworden sind, loszuwerden.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Sonnemann. Als Nächstes ist Herr Siebenkotten mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß und Frau Bayram dran.

SV Lukas Siebenkotten: Auch mir ist eine Frage zum Eigenbedarf gestellt worden. Zunächst möchte ich darum bitten, den legalen Eigenbedarf vom vorgetäuschten Eigenbedarf zu trennen, da es sich um zwei unterschiedliche Probleme handelt. Die Frage etwa, welcher Personenkreis hier profitieren soll und welcher nicht, hat mit einem Vortäuschen nichts zu tun. Hinsichtlich des legalen Eigenbedarfs besteht, wie meine Vorednerin schildert, ein weiter Kreis an Personen, zu deren Gunsten die Eigenbedarfskündigung erklärt werden kann. Wie ich bereits erwähnt habe, muss der Gesetzgeber hier Einschränkungen vornehmen, sodass der Eigenbedarf nur für die enge Verwandtschaft bzw. nur für Verwandte in gerader Linie in Betracht kommt. Frau Sonnemann hat eben darauf hingewiesen, dass dies offensichtlich früher der Fall gewesen sei. Nach unserer Prozessstatistik kann man davon ausgehen, dass in Deutschland über 10.000 Gerichtsverfahren stattfinden, die Eigenbedarfskündigungen betreffen. Zurzeit sind es wahrscheinlich ungefähr 15.000 Gerichtsverfahren. Dies zeigt den Streit zwischen Mietern und Vermieter, der sich häufig an Eigenbedarfskündigungen anschließt. Darüber hinaus gibt es auch Streitfälle, in denen der Mieter nachgibt und keinen Prozess führt. Die Uneinigkeiten lassen sich häufig darauf zurückführen, dass Mieterinnen und Mieter den Eindruck eines Missbrauchs der Eigenbedarfskündigung gewinnen. Meiner Meinung nach ist es ein großes Problem, dass das Vortäuschen des Eigenbedarfs keine wirklichen Konsequenzen für den Vermieter mit sich zieht. Jemand, der bewusst und nachweislich das Mittel der Eigenbedarfskündigung missbraucht hat, sollte strafrechtlich belangt werden dürfen oder zumindest ein Ordnungsgeld zahlen müssen. Dies wäre meine zweite Forderung.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Herr Reinke ist der Nächste mit den Antworten auf die beiden Fragen von Frau Willkomm.

SV Michael Reinke: Vielen Dank. Frau Willkomm hatte sich zunächst nach den möglichen Härten für die Vermieter erkundigt, die sich aus einer Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB auf die ordentliche Kündigung ergeben könnten. Nach der heutigen Gesetzeslage wird im Moment



der Schonfristzahlung die fristlose Kündigung geheilt. Daran schließt sich die Prüfung an, ob die erklärte ordentliche Kündigung rechtmäßig ist. Es wird geprüft, ob der Mieter eine Pflichtverletzung schuldhaft begangen hat und ob diese schuldhafte Pflichtverletzung auch erheblich war. Streitig vor Gericht ist regelmäßig letzteres. Über die letzten Jahre ist an den Gerichten ein bestimmtes Prüfungs raster entstanden. Es wird geprüft, wie hoch der Zahlungsrückstand ist, um was für einen Verschuldensgrad es sich handelt und ob die Pflichtverletzung in einem ansonsten unbeanstandeten langwährenden Mietverhältnis erfolgt ist. Von entscheidender Bedeutung bei dieser Abschätzung ist zudem, ob der Mieter wiederholt Pflichtverletzungen begangen hat. Ist dies der Fall, wird die ordentliche Kündigung in der Regel vor Gericht bestätigt, insbesondere wenn ein sehr hoher Zahlungsrückstand vorliegt. Wände man § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB auf die ordentliche Kündigung an, würde sich die Rechtsposition des Vermieters verglichen mit der soeben beschriebenen etablierten Einzelfallprüfung drastisch verschlechtern. Man muss jedoch in irgendeiner Form dem Vermieter Gewähr dafür bieten, dass ein wiederholter Zahlungsverzug des Mieters zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt. Bei einer Erstreckung der Heilungsmöglichkeit auf die ordentliche Kündigung steht einer Heilung gegebenenfalls auch der Gesetzestext entgegen. Denn gem. § 543 Absatz 3 Nummer 3 Satz 2 BGB tritt die Heilungswirkung der Schonfristzahlungen sowieso nicht ein, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach § 543 Absatz 3 Nummer 3 Satz 1 BGB unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Das bedeutet, die Erstreckung auf die ordentliche Kündigung würde dann letztlich diesen Wiederholungsfall mit auffangen. Ob man den eventuell strenger ausgestalten möchte bei der ordentlichen Kündigung, das kann man sich natürlich überlegen. Aber bei einer Eins-zu-eins-Umsetzung würde der Vermieter in dem Fall jetzt keine ungewöhnlichen Nachteile erleiden. Das war die Frage zu § 569 BGB. Ihre zweite Frage lautete, inwieweit verfassungsrechtliche Bedenken darüber bestehen, in Umwandlungsfällen eine Eigenbedarfskündigung völlig auszuschließen. Nach der aktuellen Gesetzeslage besteht bei Umwandlungsfällen gem.

§ 577a BGB eine Sperrfrist. Zum einen gilt eine dreijährige Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung gem. § 577a Absatz 1 BGB. In Mangelgebieten existiert zudem eine zehnjährige Sperrfrist gem. § 577a Absatz 2 BGB. Die Einführung eines grundsätzlichen Kündigungsausschlusses in Umwandlungsfällen ist im Lichte des Art. 14 GG und in Anbetracht des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht unbedenklich. Vielen Dank.

SV Benjamin Raabe: Vielen Dank. Hinsichtlich der Frage nach meinen Erfahrungen mit gekauftem oder vorgetäuschem Eigenbedarf oder Erweiterungen des begünstigten Personenkreises kann ich mich den Ausführungen von Frau Sonnemann anschließen. In den letzten fünf bis zehn Jahren habe ich eine starke Häufung von Eigenbedarfssällen erlebt. Zwar gibt es natürlich auch die erwähnten legitimen Fälle von älteren Vermietern, die in ihre Mietwohnung einziehen wollen. Gleichzeitig häufen sich aber Fälle, in denen vermietete Zweitwohnungen nach der Geltendmachung einer Mietpreisbremse plötzlich gekündigt werden und der Vermieter den Bedarf einer Stadtwohnung für entfernte Verwandte als Kündigungsgrund angibt. Früher habe ich als Rechtsanwalt zwei Eigenbedarfskündigungsfälle pro Jahr übernommen. Heute sind es vier solcher Fälle im Monat. Natürlich ist das für mich als Mieteranwalt aus finanzieller Sicht begrüßenswert. Es verdeutlicht aber auch den starken Anstieg der Eigenbedarfskündigungen. Dieser Eindruck ist auch bei vielen Kollegen und Richtern entstanden. Ein weiteres Problem ergibt sich bei der Vernehmung der Bedarfspersonen in der Prozesssituation. Ob jemand wirklich in eine Wohnung einziehen will, ist eine rein subjektive Vorstellung und es kommt dann allein darauf an, ob der Richter dem glaubt. Die Richter stehen unter so einem erheblichen Druck, weil sie oft nicht sicher beurteilen können, ob die Person die Wahrheit sagt. Dadurch glauben sie tendenziell dem Vortrag des Vermieters. Als Vertreter der Mieterseite bleibt mir dann nur noch die Möglichkeit detektivisch vorzugehen und so das Gegenteil zu beweisen. Die Lösung dieses Beweislastproblems ist nicht einfach. Vielversprechend erscheint mir aber die Aufnahme einer Abwägung zwischen Vermieter- und Mieterinteressen in den Tatbestand der Eigenbedarfskündigung, wie es bereits Herr Arzt



vorgeschlagen hat. Es ist wichtig, diese Interessenabwägung als Tatbestandsmerkmal verpflichtet zu machen, da eine solche Abwägung bislang nicht automatisch stattfindet, sondern nur, wenn der Mieter einen erheblichen Härtegrund geltend machen kann. Ein solcher ist schwer nachzuweisen. Beispielweise hat ein 60-jähriger Mieter, der einem 50-jährigen Vermieter gegenübersteht, nach dem Gesetz offensichtlich keinen Härtegrund vorzuweisen und muss ausziehen. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend notwendig im Rahmen einer Reform die Abwägung zwischen dem Interesse des Mieters zu Verbleiben und dem Interesse des Vermieters, die Wohnung für seine Zwecke nutzen zu können, in die Tatbestandsebene zu versetzen. Über die genaue Ausgestaltung dieser Interessenabwägung kann noch im Einzelnen verhandelt werden. Der Reformbedarf ist jedoch dringend. Eine verpflichtende Interessensabwägung würde in problematischen Fällen wie bei Zweit- und Ferienwohnungen schnell und effektiv zu klaren Lösungen führen. Weiterhin vermute ich, dass ich regelmäßig vorgetäuschte Eigenbedarfsfälle übernehme. Ich kann es aber oft nicht beweisen. Eine Strafandrohung fände ich hier sinnvoll. Es könnte zum Beispiel eine entsprechende Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) eingeführt werden. Dann könnte auch eine Vermögensabschöpfung bezüglich des Mehrerlöses in Anwendung des § 8 WiStrG erfolgen. Eine Verfolgung auf Grundlage des Strafgesetzbuches halte ich für ungünstig, weil sich die Strafverfolgungsbehörden nach meiner praktischen Erfahrung an solche Fälle nicht heranwagen. Bezuglich der Einschränkung des Personenkreises, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung erfolgen kann, schließe ich mich Frau Sonnemann und Herrn Siebenkotten an. Fälle des „gekauften“ Eigenbedarfs, d.h. wenn nach Verkauf einer Wohnung als erstes eine Eigenbedarfskündigung erklärt wird, erlebe ich natürlich auch. Diesem Verhalten muss man auch Einhalt gebieten. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Raabe. Als Nächster hat Herr Gedaschko das Wort, um auf die eine Frage von Herrn Luczak und die zwei Fragen von Herrn Maier zu antworten.

SV Axel Gedaschko: Ich beginne mit der zweiten Frage, weil dahinter auch das Grundproblem steckt, weswegen wir über die vorliegenden Anträge beraten. Ein zu knapper Wohnungsmarkt führt zu Spannungen. Es geht natürlich nicht um die Knappheit von Luxuswohnungen, sondern um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Städte und Kommunen sind vor die Frage gestellt, was sie tun können, um dem entgegenzuwirken? Möchte man die Entwicklungen in Hamburg und Berlin vergleichen, sollte man zunächst betrachten, inwiefern die jeweilige Stadt den sozialen Wohnungsbau gefördert hat. Es fällt auf, dass Berlin zwischen den Jahren 2000 und 2014 nichts auf diesem Bereich getan hat. Hamburg hingegen hat den sozialen Wohnungsbau seit 2007 trotz der Wirtschaftskrise von 2008 massiv mit Geldern gefördert. Ich möchte außerdem an einen Leitsatz des heutigen Bundesfinanzministers Olaf Scholz erinnern: „Man darf nie wieder aufhören zu bauen.“ Mit dem Wohnungsbau aufzuhören war meiner Auffassung nach der größte Fehler, der überhaupt gemacht wurde. Und Berlin hat zu früh aufgehört, Wohnungen im bezahlbaren Sektor zu bauen. Und das mündete in einem völligen Desaster, denn im Jahr 2019 wurden in Berlin pro eine Millionen Einwohner lediglich 495 geförderte Wohnungen gebaut. In Hamburg waren es hingegen 1.922 Wohnungen. Berlin hat diesen Fehler über Jahre hin begangen. Deshalb gibt es in Hamburg ein besseres Angebot für bezahlbaren Wohnraum. Außerdem wird in Hamburg die Strategie verfolgt, die Förderung auch auf große Teile der Bevölkerung des Mittelstandes zu erstrecken. Die oft bewunderte Wiener Wohnpolitik findet in ähnlicher Weise auch erfolgreich in Hamburg statt. Der Erfolg ist allerdings auch den hohen Zuschüssen der Hansestadt Hamburg geschuldet, die die Bezuschussung in Berlin deutlich übersteigen. Die Krise auf dem Wohnungsmarkt in Berlin ist das Resultat der verfehlten Baupolitik in den letzten 20 Jahren. Ich möchte Sie daran erinnern, dass nie damit aufgehört werden darf, neuen Wohnraum zu bauen, da die auf den angespannten Mietwohnungsmarkt zurückzuführenden Probleme ansonsten nie gelöst werden können. Nun möchte ich die zweite Frage von Herrn Luczak beantworten. Wenn man über die Bezahlbarkeit des Wohnens redet, geht



es natürlich auch um die gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen, die von den Eigentümern erfüllt werden sollen. Dazu zählen die Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels, der altersgerechte Umbau, der Ausbau der digitalen Infrastruktur und die Schaffung der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Das sind vier gewaltige Aufgaben, die über die normale Pflege und Quartiersarbeit weit hinausgehen und massive Investitionen verlangen. Zu diesem Thema fand an diesem Morgen auch eine Konsultation mit Vertretern der Europäischen Union statt, bei der wir deutlich gemacht haben, dass die Einführung solcher Verpflichtungen für Vermieter die sozialen Spannungen im Zusammenhang mit dem Mietrecht weiter vertiefen wird. Wir haben gemeinsam mit dem Mieterbund die Kosten ausgerechnet, um eine Durchschnittswohnung in unseren Beständen auf den Energiestandard 100, der unter Klimaschutzaspekten auch noch nicht ideal ist, zu bringen. Die Staatssekretärin Anne Katrin Bohle hat unsere Berechnung am Ende bestätigt. Es entstehen durchschnittliche Kosten von 2,50 Euro pro Quadratmeter. Diese könnten wir momentan auch nicht auf die Mieter umlegen, weil die meisten unserer Wohnungen unter der Grenze von 7 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Eine solche Sanierung wäre wirtschaftlich betrachtet unmöglich. Viele Mieter könnten das auch gar nicht bezahlen. Hier sollte man den Ansatz einer an die Warmmiete angepassten Modernisierung verfolgen. Die Modernisierungen sollen aber fortgeführt werden, weshalb ein jährlicher Zuschuss in Höhe von 10 Milliarden Euro jährlich für den Mietsektor erforderlich ist. Hinzu kommen weitere Kosten in Milliardenhöhe für die Realisierung des altersgerechten Umbaus und einer digitalen Infrastruktur sowie für die Förderung der Elektromobilität. Diese Ziele können, ohne weitere soziale Spannungen zu schaffen, nur erreicht werden, wenn staatliche Förderungen, insbesondere beim Umbau von Wohnungen für den unteren Einkommenssektor, erfolgen. Dem könnte entgegengehalten werden, dass entsprechende Förderungen bereits existieren. Doch dies stimmt nur teilweise. Zwar erhalten unsere Unternehmen bislang Zinsvergünstigungen. Diese sind jedoch in Zeiten des Nullzinses wenig attraktiv. Die verlangten

Umbauten an unseren Beständen werden zu enormen Kosten führen und erfordern Zuschussförderungen. Erfolgen diese nicht, werden die heute diskutierten Probleme nur in die Zukunft verschleppt. Der steigende Mangel an Wohnraum und die fehlende Unterstützung für den Wohnungsbau schaffen sozialen Unfrieden. Allein mit neuen Gesetzen werden diese Probleme nicht gelöst.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank. Als Letzter hat Herr Artz die Antwort auf die Frage von Herrn Groß.

SV Prof. Dr. Markus Artz: Vielen Dank. Es freut mich, dass, anders als bei vergangenen Anhörungen, ein weitgehender Konsens hinsichtlich des Rechts zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch ich bin der Meinung, dass es zu keiner einseitigen Bevorzugung der Interessen einer Partei kommen sollte. Darin sind wir uns, wie ich glaube, einig. Ich stimme Herrn Raabe darin zu, dass die Interessensabwägung, die im Moment nur bei einem Härteeinwand nach § 574 BGB stattfindet, auf die Tatbestandsebene zu ziehen ist. Wie ich in meinem Statement hervorgehoben habe, hat die Eigenbedarfskündigung große Relevanz für den Vermieter. Sie ist grundsätzlich seine einzige Möglichkeit, um ein berechtigtes Interesse daran geltend zu machen, seine Wohnung zurück zu erlangen und zu seinen Zwecken zu nutzen. Eine Interessensabwägung auf Tatbestandsebene hälfe, Fälle von berechtigterweise erklärtem Eigenbedarf abzugrenzen von Fällen, in denen aus unangemessenen Gründen kündigt wird, z.B. um die Wohnung für Partys nutzen zu können. Es wäre zum einen möglich, den Begriff des „Benötigens“ mehr einzuzgrenzen. Andererseits könnte auch der Begriff der „Wohnung“ bzw. des „Wohnens“ strenger definiert werden, sodass etwa die ausschließliche Nutzung zur Ausrichtung jährlicher Familientreffen keinen Grund mehr für Eigenbedarfskündigungen bietet. Wie Frau Sonnemann bereits hervorgehoben hat, muss eine standardisierte Abwägung, in der die Mieterinteressen berücksichtigt werden können, erst noch eingeführt werden. Ein Modell, an dem sich der Gesetzgeber orientieren könnte, existiert bereits in einem Urteil des BGH vom 29. März 2017. Der BGH hat dort festgelegt, dass in Fällen, in denen der Vermieter kündigt, um eine



Wohnung für seinen Betrieb nutzen zu können, der Betriebsbedarf mit dem Bestandsinteresse des Mieters abgewogen werden muss. Diese Abwägung beim Betriebsbedarf sollte auf die Eigenbedarfsfälle übertragen werden. Natürlich wird die Abwägung dann letztendlich dem Gericht überlassen. Jedoch bin ich zuversichtlich, dass die Amtsrichter die Interessen umfassend abwägen werden. Die Interessensabwägung auf Tatbestandsebene käme auch älteren Mietern, die vom Verlust der Wohnung besonders schwer getroffen werden, zu gut, da nun auch ihr Alter berücksichtigt wird. Letztendlich muss man immer den Einzelfall betrachten. Denn das Leben ist, wie Herr Warnecke erwähnt hat, bunt und es entstehen die vielfältigsten Fallkonstellationen. Als nächstes möchte ich die Frage von Herrn Groß bzgl. der Umwandlungsfälle beantworten. Ebenso wie Herr Reinke habe ich durchaus Vorbehalte, in Umwandlungsfällen eine Eigenbedarfskündigung zu verbieten. Grundsätzlich ist es ein nachvollziehbares Interesse des Eigentümers, eine bisher vermietete Wohnung umzuwandeln und dann selbst zu nutzen. Daher würde ich auch hier eine Lösung über eine Interessensabwägung anstreben. Denn es geht, wie ich betonen möchte, in der Diskussion über die Eigenbedarfskündigung nicht darum, den Vermieter in seinen Rechten zu beschneiden. Vielmehr soll lediglich das Gesetz so angepasst werden, dass offensichtlich unangemessene Eigenbedarfsmeldungen nicht mehr direkt zu einem Kündigungsrecht führen. Schließlich möchte ich die Frage zum vorgetäuschten Eigenbedarf und einem eventuellen Schadenersatzanspruch des Mieters beantworten. Herr Siebenkotten hat bereits darauf hingewiesen, dass man zwischen – unter Abwägungsgesichtspunkten – unangemessen erscheinenden Eigenbedarfsfällen und gänzlich vorgetäuschten Eigenbedarfsfällen unterscheiden muss. Letztere können als Betrugsstrafaten verfolgt werden. Bei nachgewiesener Vortäuschung von Eigenbedarf sollte es Sanktionen in Form eines weitreichenden Schadenersatzanspruchs des Mieters geben, der neben einer Auszahlung erhaltener Nebenerwerbskosten zum Beispiel die Umzugskosten des Mieters umfasst. Dass ein gesetzwidriger Missbrauch der Eigenbedarfskündigung sanktioniert werden

muss, erscheint mir als selbstverständlich und ich bin sicher, dass sich hierfür ein Konsens finden wird. Keinesfalls würde ich Vermietern an dieser Stelle pauschal kriminelle Absichten unterstellen. Sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite verhält sich der Großteil der Personen rechtstreu. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Herr Artz, vielen Dank. Wir sind am Ende der ersten Beantwortungsrunde. Ich habe aber schon Wortmeldungen für die zweite Fragerunde. Und zwar beginnen wir mit Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank. Ich stelle fest, dass bezüglich der Erstreckung der Schonfrist auf ordentliche Kündigungen beinahe Einigkeit besteht. Herr Warnecke lehnt dies jedoch ab. Daher richtet sich meine erste Frage auch an Sie, Herr Warnecke. Sie haben den Antragstellerinnen vorgeworfen, bezüglich des Personenkreises, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung erfolgen kann, ein veraltetes Rollenbild vor Augen zu haben. Dies ist nicht der Fall. Wir kritisieren Gerichtsentscheidungen, die in Fällen von Zweitwohnungen für ein Au-pair-Mädchen oder für die Gesamtheit der Gesellschafter einer GbR oder aber von Ferienwohnungen, die zwei Wochen im Jahr genutzt werden, die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung bestätigt haben. Für diese Zwecke müssen alteingesessene Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verlassen. Entspricht dies aus Ihrer Sicht noch der Sozialpflichtigkeit des Eigentums oder Ihrer Vorstellung einer sozialen Marktwirtschaft? Meine zweite Frage richtet sich an Frau Sonnemann. Wie Herr Gedaschko erklärt hat, wird in Hamburg der Neubau von Wohnungen stark gefördert. Gleichzeitig steht Ihr Verein „Mieter helfen Mietern“ immer noch vor großen Problemen im Zusammenhang mit Mieterhöhungen, unfairen Kündigungen, dem Herausmodernisieren von Mietern etc. Brauchen wir vielleicht auch aus Hamburger Perspektive ein sozialeres Mietrecht trotz der erfolgreichen Baupolitik des Senats?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Lay. Als Nächste hat Frau Nissen das Wort.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Ich widerspreche dem Einwand, dass Vermieterinnen und Vermieter bei



der Einführung mieterschützender Vorschriften ihre Mietwohnungen in großer Zahl verkaufen würden. Rein finanziell würde sich dies im Moment aufgrund der von Anlegern zu zahlenden Negativzinsen gar nicht rentieren. Diese Warnungen erinnern mich an die Debatte zu Einführung des Mindestlohns, als angekündigt wurde, es werde Hunderttausende von Arbeitslosen geben. Das hat sich letztlich nicht bewahrheitet und ähnliches sehe ich auch bei der Diskussion über das Mietrecht. Nach Art. 14 Absatz 2 GG verpflichtet Eigentum und muss auch dem Gemeinwohl dienen. Angesichts dessen weise ich darauf hin, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten dringend eingeschränkt werden müssen. Ich will an dieser Stelle auf den § 250 Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen. Entsprechende Maßnahmen würden auch die angesprochenen Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlungsfällen begrenzen. Darüber hinaus kenne ich aus Frankfurt immer wieder Fälle, in denen Vermieter durch Eigenbedarfskündigungen auf missbräuchliche Weise Mieter loswerden, um ganze Häuser zu entmieten. Ich habe bezüglich eines Schadensersatzes bei missbräuchlicher Eigenbedarfskündigung Fragen an Herrn Artz und Herrn Siebenkotten. Besonders interessiert mich hierbei die Möglichkeit einer Gewinnabschöpfung. Wie könnte man die Gewinne des Vermieters abschöpfen, wenn dieser nach einer unrechtmäßigen Eigenbedarfskündigung die Wohnung als Eigentumswohnung verkauft? Außerdem würde ich gerne Ihre Meinung zur Erstreckung der Heilungswirkung einer Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung hören. Wäre es nicht sinnvoll, wenn der Vermieter verpflichtet wäre, zuerst eine Mahnung zu schicken, um auf den Zahlungsverzug hinzuweisen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Die nächste Frage stellt Frau Bayram.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen herzlichen Dank, Herr Vorsitzender. Meine Frage richtet sich an Herrn Raabe und Herrn Artz. Bei der Einführung von Altersgrenzen beim Schutz gegen Eigenumskündigungen stellt sich das Problem, dass Vermieter, die die Mietwohnung in der

Zukunft selbst nutzen wollen, ältere Menschen als Mieter aus Prinzip ablehnen werden. Wie können wir Personengruppen vor Eigenbedarfskündigungen schützen und gleichzeitig ihre Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt verhindern? Ich schlage nur ungern Einschränkungen der Privatautonomie vor, gerade aber am Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich aber ihre Schattenseiten. Meine zweite Frage an Sie beide lautet daher: Was für ein gesetzliches Verfahren schlagen Sie vor, um bei strittigen Kündigungsfällen Vermieter und Mieter so zu stärken, dass sie eine kluge, einvernehmliche Lösung finden können? Jedenfalls sollten Vermieter, die dringend darauf angewiesen sind, eine Wohnung selbst nutzen zu können, sie auch erhalten. Alles andere widersprüche der Eigentumsgarantie des GG. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Als Nächster hat der Kollege Luczak das Wort.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Zuerst möchte ich kurz auf das von Abg. Nissen angesprochene Umwandlungsverbot gem. § 250 BauGB eingehen. Wie Herr Reinke bereits erläutert hat, wird der Kündigungsschutz in Umwandlungsfällen nicht geschränkt, sondern gestärkt. Herr Reinke hatte die Frage gestellt, wie sich das eigentlich auf den Kündigungsschutz auswirkt. Da muss man ja erstmal nüchtern feststellen, dass der nicht etwa sinkt, sondern am Ende steigt, nämlich auf 10 Jahre. Und je nachdem welcher Umwandlungstatbestand es ist, gegebenenfalls sogar auch 12 Jahre. Auch nach Ablauf dieser Frist muss der Vermieter seinen Eigenbedarf nachweisen, gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen und – wie heute vorgeschlagen – das Ergebnis einer Interessensabwägung abwarten. Daran anschließend möchte ich meine erste Frage an Herrn Bruch richten. Ist es notwendig die Interessensabwägung auf der Tatbestandsebene durchzuführen? Oder genügt es, wenn sie wie bisher nur durchgeführt wird, falls der Mieter einen Härtefall einwand geltend macht? Welche Folgen hätte eine Reform des Tatbestandes? Die zweite Frage richtet sich an Herrn Warnecke. Ihre Vereinigung vertritt auch gerade die kleinen Eigentümer, die nur eine Wohnung vermieten. Wie würden diese den Vorschlag, die



Heilungsmöglichkeit einer Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken, aufnehmen? Immerhin handelt es sich bei der unterlassenen Mietzinszahlung um die Verletzung einer Kardinalspflicht.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Luczak. Frau Willkomm hat das Wort.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Herr Vorsitzender. Meine Frage wendet sich an Herrn Reinke und an Herrn Bruch. Herr Gedaschko erklärte vorhin, dass die Realisierung von Energiestandards nicht durch Änderungen des Mietrechts erfolgen können. Wie sehen Sie das? Sollte der Mieter einen Anspruch auf die Umsetzung von Energiestandards haben?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Willkomm. Und als Vorletzter ist Herr Daldrup an der Reihe.

Abg. **Bernhard Daldrup** (SPD): Vielen Dank. Ich will zunächst eine Frage an Herrn Artz richten. Beim Thema Umwandlungen befinden wir uns nicht nur im zivilrechtlichen, sondern auch im öffentlich-rechtlichen Bereich. Teilen Sie die Auffassung von Abg. Luczak, dass die Frage der Umwandlungen zunächst einmal Mieterschutz auslösen würde? Ist es nicht im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Novellierung des Baugesetzbuches erforderlich, Mieterschutz auch dadurch zu verbessern, dass man den Umwandlungsschutz erhöht? Das ist ja ein Umwandlungsschutz. Meine zweite Frage, die zwar nicht die privaten Mieter und Mieterinnen betrifft, aber die privaten Hauseigentümern, will ich an Herrn Warnecke richten. Die Situation, in der sich die kleinen Gewerbetreibenden, aber auch die kleinen Hauseigentümer in den Innenstädten aktuell befinden, ist dramatisch. Was könnte man tun, um zu verhindern, dass die kleinen Gewerbetreibenden aufgrund nicht bezahlbarer Mietkosten in eine Katastrophe geraten?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Daldrup. Und als Letzter hat Herr Maier das Wort.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Danke. Anknüpfend an die Frage von Abg. Luczak zum Thema Schonfristzahlungen habe ich eine Frage an Herrn Warnecke. Nach meinem Dafürhalten sollte es,

wenn eine Heilungsmöglichkeit hinsichtlich der außerordentlichen Kündigung durch nachträgliche Zahlung besteht, möglich sein, auch die ordentliche Kündigung aus der Welt zu schaffen. Sie teilen diese Auffassung nicht. Was sind praktische Gründe für Ihre Ablehnung? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Maier. Jetzt kommen wir zur zweiten Beantwortungsrunde. Herr Professor Dr. Artz hat das Wort.

SV Prof. Dr. Markus Artz: Frau Nissen, ich glaube, ein Schadensersatzanspruch oder ein Aufwendungsersatzanspruch ist der richtige Ansatz. Der Vermieter begeht im Fall des vorgetäuschten Eigenbedarfs eine Pflichtverletzung. Er macht dem Mieter den Besitz streitig, ohne ein entsprechendes Recht zu haben. Ich glaube hingegen nicht, dass sich hier ein Anspruch des Mieters auf Vermögensabschöpfung konstruieren lässt. Hinsichtlich der Schonfristzahlung schließe ich mich Herrn Maier an. Ihr Argument, bei Heilung der fristlosen Kündigung müsse eine Heilung der ordentlichen Kündigung erst recht möglich sein, ist stichhaltig. Eigentlich steht auch in jedem Kommentar zum Mietrecht, dass dieser Widerspruch ungerecht ist. Die Sozialträger zahlen die Mietrückstände nicht, um den Vermieter zu befriedigen, sondern damit der Mieter den Wohnraum behält. Sie zahlen daher selbstverständlich nur, wie Herr Bruch gesagt hat, wenn nicht aus einer ordentlichen Kündigung vorgegangen wird. Dies führt zu großen Problemen. Ich habe an meine schriftliche Stellungnahme ein Gutachten angehängt, das ich vor fünf Jahren im Rahmen einer Befragung erstellt habe. Nun wird verlangt, dass der Vermieter bei einer erfolgten Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung schlicht zurücknehmen soll. Allerdings können Gestaltungsrechte nicht zurückgenommen werden. Eine Änderung des Mietrechts ist daher notwendig und überfällig. Im Rahmen der großen Mietrechtsreform von 2001 ist die Schonfrist verlängert worden. Im Anschluss daran hat der BGH erklärt, er könne Schonfristzahlungswirkung nicht auf die ordentliche Kündigung erstrecken, da der Gesetzgeber dies in die Reform aufgenommen hätte, wenn er es so gewollt hätte.



Es gibt jedoch kein Argument, das Gesetz jetzt dahingehend zu ändern. Frau Bayram, der von mir vorgestellte Ansatz, der eine Interessenabwägung anknüpfend an die BGH-Entscheidung zum Betriebsbedarf vorsieht, verlangt gerade nicht Fallgruppen ins Gesetz zu schreiben. Natürlich kann aber, wie Herr Reinke gesagt hat, das Alter oder die Gebrechlichkeit der Mieter ein wichtiges Argument sein. Ich würde in die Gesetzesbegründung schreiben, dass dies typische Fälle für eine Ablehnung des Eigenbedarfs sein können. Diesbezüglich habe ich großes Vertrauen in die Justiz, dann selbst entsprechende Fallgruppen zu bilden. Zum öffentlich-rechtlichen Umwandlungsrecht kann ich leider keine Auskunft geben, da mir tiefergehendes Fachwissen dazu fehlt.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Bruch antwortet jetzt auf die Fragen von Abg. Luczak und Abg. Willkomm.

SV Christian Bruch: Vielen Dank. Herr Luczak fragte, welche Folgen eine Interessensabwägung auf Tatbestandsebene hätte. Wir sehen die Gefahr, dass dann Investitionen in Wohneigentum nicht mehr erfolgen, weil von vorneherein klarstehen wird, dass der Eigentümer die Wohnung nicht mehr oder nicht mehr sicher zur eigenen Nutzung zurückverlangen kann. Momentan findet bereits im Einzelfall eine Abwägung statt. Man sollte es bei den unbestimmten Rechtsbegriffen des Bürgerlichen Gesetzbuches belassen, die dann in den jeweiligen Einzelfällen vom Gericht ausgelegt werden können. Ein drohender Rückgang von Investitionen bedeutet auch, dass es weniger Wohnraum geben wird. Herr Warnecke sprach da von einem Rückgang von 5 Prozent. Bei 40 Millionen Wohneinheiten sind das zwei Millionen Wohneinheiten. Herr Siebenkotten hat darauf verwiesen, dass Streitigkeiten über Eigenbedarfskündigungen eine erhebliche Rolle in der Rechtsberatungsstatistik des Mieterbundes spielen. Allerdings schaffen es diese Fälle nicht einmal in die Top Ten der Statistik. Eigenbedarfskündigungsfälle machen weniger als 1 Prozent aller Beratungen aus und liegen zum Beispiel auch hinter Fällen von Mieterkündigungen. Das heißt, dass sich von insgesamt etwa einen Millionen Beratungen weniger als 10.000 Beratungen mit Eigenbedarfssällen beschäftigen. Diesen 10.000

Streitfällen stehen aber wie gesagt zwei Millionen Wohnungen, die aufgrund des zu erwartenden Investitionsrückgangs vom Mietmarkt genommen werden könnten, gegenüber. Wenn sie einzelne Mieter schützen wollen, behindern sie andere dabei, überhaupt eine Wohnung zu finden. Sie schränken den Wohnraum weiter ein, obgleich die bestehenden Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt auf das staatliche Versagen bei der Wohnraumförderung zurückzuführen sind. Gleichzeitig gibt es ein staatliches Versagen auf dem Gebiet der Strafverfolgung von Delikten im Zusammenhang mit dem vorgetäuschten Eigenbedarf. Wenn jemand sich rechtswidrig verhält, dann erwarte ich, dass der Staat das verfolgt und es nicht dem Bürger aufbürdet, dagegen auf dem zivilrechtlichen Weg vorzugehen. Strafrechtlich relevantes Verhalten ist strafrechtlich zu verfolgen und nicht durch Änderung im Mietrecht zu bekämpfen. Beim Thema Klimaschutz beobachten wir seit langer Zeit mit großer Sorge, dass die Lasten der neuen gesellschaftlichen Herausforderungen lediglich von den Eigentümern zu tragen sind. Es werden Renovierungs- und Neubauverpflichtungen eingeführt, die mit den Klimaschutzzieilen begründet werden, bei denen eine Amortisationszeit von 20 Jahren angegeben wird. Das ist auch akzeptabel. Die Investition soll sich über die eingesparte Energie finanzieren. Von einer Amortisationszeit von 20 Jahren kann aber nicht mehr ausgegangen werden, wenn Mieter nunmehr Warmmieteneutralität verlangen. Gleichzeitig fordern die Mieter auch, dass die Grundsteuer nicht mehr umlegbar sein soll, obwohl sie die öffentliche Daseinsvorsorge nutzen. Schließlich komme ich zur CO2-Umlage, die einen Anreiz für die Energieversorger setzen soll, CO2-freie Energie zu produzieren. Dies wird dadurch erreicht, dass Energie aus CO2-ausstoßender Produktion teuer wird. Auch hier wird verlangt, dass der Vermieter die Mehrkosten zu tragen hat. Wir werden die gesellschaftlichen Probleme nicht lösen, wenn wir es zulassen, dass aufgrund des Mietrechts lediglich die Vermieter die Last zu tragen haben.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Bruch. Als Nächster hat Herr Raabe das Wort mit der Antwort auf die Frage von Frau Bayram.



SV Benjamin Raabe: Ich wurde zum Thema Altersgrenzen gefragt. Ich denke, da schließe ich mich Herrn Professor Dr. Artz an. Selbstverständlich muss man das Problem auf der Tatbestandsebene lösen. Was wir momentan haben, ist eben keine Einzelfallabwägung. Eine Abwägung findet nur dann statt, wenn ein Härtefall geltend gemacht wird, der zunächst auch noch bewiesen werden muss. Und das führt dazu, dass die Gerichte regelmäßig teure Sachverständigengutachten einholen. In der Regel trage ich als Mietervertreter vor, dass ein Härtefall beispielsweise wegen Krankheit oder Alter vorliegt. Die Frage des Amtsrichters lautet dann stets, ob dies zu einer Räumungsunfähigkeit führe. Schließlich geht es momentan auch vor Gericht nicht um eine Interessensabwägung, sondern um den Nachweis der Räumungsunfähigkeit. Dazu wird ein sehr teures Sachverständigengutachten beauftragt, das oft durch die Rechtschutzversicherung, die Prozesskostenhilfe oder den Mieter persönlich bezahlt werden muss. Bis das Sachverständigengutachten vorliegt, vergeht meistens noch ein halbes Jahr. Danach wird abgewogen, ob der Mieter räumungsfähig ist. Eine wirkliche Interessensabwägung ist das für mich nicht. Ich möchte kurz eine historische Anmerkung machen. Diesen Widerspruch gibt es überhaupt erst seit 1960, als es eines berechtigten Interesses nicht bedurfte. Das war die Einschränkung von der Änderungskündigung, die man 1960 im Rahmen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungswangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 zuließ. Da brauchte man einen Ausgleich. Und dann gab es irgendwann diesen Härtefallwiderspruch. Das war schon damals so kontrovers. Dies macht deutlich, dass die Abwägung auf die Tatbestandsebene vorgezogen werden muss. Die Einführung von Altersgrenze halte ich allerdings für problematisch. Es gibt ältere Vermieter, die jungen Mietern kündigen. Gleichzeitig gibt es aber auch den 80-jährigen Vermieter, der dem 70-jährigen Mieter kündigt. Und es gibt auch den 50-Jährigen, der aber eigentlich aufgrund seiner Einschränkungen wie ein 80-Jähriger zu behandeln ist und der natürlich auch geschützt werden muss. Deswegen muss man im Einzelfall abwägen können. Sicherlich braucht man dabei auch irgendwelche Kriterien.

Das berechtigte Interesse ist grundsätzlich ein unbestimmter Rechtsbegriff. Man muss Kriterien einführen, die sowohl für die Belange des Mieters als auch des Vermieters gelten, wie zum Beispiel Alter, Krankheit, Verwurzelung oder die berufliche Disposition. Aber grundsätzlich halte ich starre Altersgrenzen nicht für richtig.

Der **stellvertretende Vorsitzende:** Vielen Dank, Herr Raabe. Als Nächster antwortet Herr Reinke auf die Frage von Frau Willkomm.

SV Michael Reinke: Vielen Dank. Ich wurde gefragt, ob man das mietrechtliche Gewährleistungsrecht auf nicht umgesetzte Energiestandards erstrecken sollte. Dass der Mieter nun als „Energieeinsparungssheriff“ den Vermieter auf diesem Bereich überwachen soll, erachte ich als systemwidrig und wenig praktikabel. Im Gewährleistungsrecht gibt es sowohl das Minderungsrecht des Mieters als auch das Mängelbeseitigungsrecht. Ein Minderungsrecht besteht nach § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB dann nicht, wenn die Mietsache in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich beeinträchtigt ist. Die falsche Wärmedämmung auf dem Haus oder eine zu alte Heizung im Keller wird aber die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen. Das würde bedeuten, dass sie – was jetzt das Minderungsrecht angeht – dem Mieter letztlich Steine statt Brot geben. Das Gericht würde in solchen Fällen wahrscheinlich eine Minderungsquote festlegen, die sich im Bereich von 0 Prozent bewegt. Anders sähe es beim Mängelbeseitigungsanspruch gem. § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB aus. Allerdings würde dann der Mieter in der Lage sein, den Vermieter durch finanziellen Druck zu energetischen Sanierungen zu zwingen. Daher würde ich einen Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters wegen nicht umgesetzter Energiestandards nicht empfehlen, um den Rechtsfrieden zwischen den Parteien zu wahren. Es würde zu einem explosionsartigen Anstieg der Verfahren im Mietrechtsbereich führen. Jeder Mieter eines Objekts könnte einzeln Klage erheben. Das halte ich nicht für zielführend. Stattdessen würde ich eine Regulierung im öffentlichen Recht begrüßen. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Energievorgaben könnte dann auch entsprechend



öffentlich kontrolliert und bei Verstößen sanktioniert werden.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Das war eine klare Aussage. Herr Siebenkotten, bitte antworten Sie auf die Frage von Frau Nissen.

SV Lukas Siebenkotten: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, seitdem ich für den Mieterbund tätig bin, habe ich schon die ein oder andere Veränderung im Mietrecht miterleben dürfen beziehungsweise müssen. Jedes Mal wurde von den Vertretern der Eigentümerseite vorgebracht, der Vermieter sei eine sterbende Spezies. Die Folgen der Reformen wären katastrophal, denn die Vermieter würden wahrscheinlich alle Objekte verkaufen oder ein anderes Schreckensszenario werde eintreten. Das höre ich jedes Mal. Hinsichtlich der CO2-Bepreisung möchte ich darauf hinweisen, dass diese keine Steuer, sondern ausschließlich ein Instrument zur Erzielung einer Lenkungswirkung sein soll. Und da frage ich mich, wen man denn lenken kann. Den Vermieter oder den Mieter? Die Frage, welche Heizung ich einsetze, mit welcher Heizenergie ich heize und ähnliches, entscheidet in Deutschland alleine der Vermieter. Natürlich kann der Mieter auch seinen Energieverbrauch senken und weniger verbrauchen. Das Verhalten des Mieters fällt jedoch nicht erheblich ins Gewicht. Ich schlage außerdem vor, von dem durch die CO2-Bepreisung eingenommenen Geld, wie es vorhin Herr Gedaschko gesagt hat, diejenigen zu unterstützen, die die energetischen Sanierungen vornehmen sollen. Die Allgemeinheit muss in stärkerem Maße zur Kasse gebeten werden, weil nur dann eine energetische Sanierung der Gebäude finanziell ermöglicht werden kann. Frau Nissen hatte die Abschöpfung von Gewinnen angesprochen. Herr Professor Dr. Artz ist schon darauf eingegangen. Ich wäre für eine Gewinnabschöpfung. Man soll sich um eine rechtsichere und vernünftige Gestaltung bemühen. Ähnlich wie Professor Dr. Artz habe ich da Zweifel, ob und wie dies bewerkstelligt werden soll.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Siebenkotten. Als Nächste hat Frau Sonnemann das Wort mit der Antwort auf die Frage von Frau Lay.

SVe Sylvia Sonnemann: Frau Lay hatte nach meiner Meinung über den Erfolg der Hamburger Baupolitik gefragt. Ich wünschte, Bauen wäre die einzige richtige Antwort auf alle Probleme auf dem Mietmarkt. Es ist aber leider nicht so. Darauf haben wir auch schon vor zehn Jahren aufmerksam gemacht, als in Hamburg der Neubau von Wohnungen spürbar anstieg. Ich bin seit 30 Jahren in der Mieterberatung tätig. Bereits als ich anfing, hatte ich nicht das Gefühl, dass sich Mieter und Vermieter auf Augenhöhe begegnen können. Im Gegenteil, es gab bereits ein Wohnungsdefizit. Der Senat fing erst zwischen 2005 und 2007 an, den Wohnungsbau zu fördern. Das war zu spät. Anfangs setzte man sich ein Ziel von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr und davon realisierte man dann vielleicht 3.000. Jetzt strebt man Zahlen von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr an und schafft vielleicht den Neubau von 7.000 bis 9.000 Wohnungen. In der Tat sind sehr viel mehr Sozialwohnungen gebaut worden als in anderen Bundesländern. Das begrüße ich auch sehr, aber Sie müssen sich vor Augen führen, dass bereits ein Defizit daran existierte. Die Wanderungsbilanz in Hamburg beläuft sich auf etwa 20.000 Menschen pro Jahr, für die mindestens 10.000 neue Wohnungen zu bauen sind. In der Beratungspraxis begegnet man den Folgen des Wohnungs Mangels jeden Tag. Wir haben sehr viel zu tun. Gerne hätte ich an einigen Stellen weniger zu tun, weil die Beratung angesichts der Neuvermietungspreise oder der Entwicklung von Mieterhöhungen keinen Spaß mehr macht. Insofern kann ich leider nicht bestätigen, dass der Neubau von Wohnungen die einzige Antwort ist. Wir werden auf diese Weise etwa noch 20 Jahre brauchen, um in den Ballungszentren die Nachfrage nach Wohnungen erfüllen zu können. In der Zwischenzeit muss man die Bestandsmieter besser schützen und insbesondere den Kündigungsschutz stärken. Wir haben dargelegt, dass die Anzahl an Eigenbedarfskündigungen steigt. Hier muss der Gesetzgeber nachbessern. Ebenso bitte ich um eine Umsetzung unserer Forderungen nach einer Erstreckung der Schonfristzahlungswirkung auf die ordentliche Kündigung. Ich würde mich freuen, wenn dieser Ausschusssitzung schnelle Änderungen in diesen Bereichen folgen würden.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Sonnemann. Und als Letzter hat das Wort



Herr Warnecke mit den Antworten auf die Fragen von Frau Lay, Herrn Luczak, Herrn Daldrup und Herrn Mayer, bitte schön.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Der Vorwurf, ein veraltetes Rollenbild zu vertreten, Frau Lay, bezog sich nicht auf Sie persönlich, sondern auf den Antrag. Laut diesem soll eine Eigenbedarfskündigung künftig ein direktes Familienverhältnis zwischen dem Vermieter und demjenigen voraussetzen, zu dessen Gunsten sie ausgesprochen werden soll. Meine Anmerkung bezog sich dann darauf, dass es zum Beispiel Familien geben kann, in denen der Vermieter die Wohnung seiner Lebensgefährtin und deren Kind, das allerdings nicht sein leibliches oder adoptiertes Kind ist, zur Nutzung überlassen will. Ihr Antrag schließt eine Eigenbedarfskündigung zugunsten von Stiefkindern aus. Insofern ist der Antrag bei Betrachtung des modernen Familienbildes zu eng formuliert. Die einzelnen Fälle, die Sie genannt haben, möchte ich an dieser Stelle nicht kommentieren. Ich weise erneut auf den Fall der 89-jährigen Mieterin hin, deren Wohnung gekündigt wurde, um die Nutzung durch die 90-jährige Mutter des Vermieters zu erlauben. Man muss die Fälle immer von beiden Seiten beleuchten. Bei den von Ihnen genannten Fällen kenne ich jeweils nur die Seite, die Sie erwähnt haben, sodass ich keine Abwägung vornehmen kann. Deshalb unterstütze ich auch nicht den Vorschlag von Herrn Professor Dr. Artz, eine Interessenabwägung im Tatbestand der Eigenbedarfskündigung zu verankern. Denn ich halte es für einigermaßen absurd, zu glauben, dass ein privater Vermieter, bevor er die Kündigung ausspricht, in der Lage sein sollte, seine Interessen mit denen des Mieters abzuwägen. Die Interessen seines Mieters sind ihm meist unbekannt. Wir bei Haus und Grund möchten nicht, dass unsere Mieter zu diesem Zwecke vom Vermieter ausspioniert werden. Die Beleuchtung und Abwägung der beiderseitigen Interessen kann daher nur im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung eines Härtefalls stattfinden. Das ist Aufgabe der Gerichte und nicht des Vermieters. Ich möchte Ihnen zudem antworten, dass ich das Mietrecht für ein soziales Mietrecht halte. Und es ermöglicht auch, dass im europäischen Vergleich besonders viele Menschen zur Miete wohnen. Das ist in weiten

Teilen West- und Osteuropas anders. Deswegen glaube ich, dass wir hier tatsächlich ein vorbildliches Mietrecht haben beziehungsweise bis vor zwei oder drei Jahren hatten. Es erfüllt die Vorgaben einer sozialen Marktwirtschaft. Herrn Luczak fragte mich zur Übertragung der Schonfrist auf die ordentliche Kündigung und die damit verbundenen Folgen für private Eigentümer. 40 Prozent aller Vermieter, die zwei Drittel aller Mietwohnungen anbieten, haben exakt eine Wohnung. Das heißt, der Ausfall der Mieteinnahmen einer Wohnung ist für Vermieter, die selbst Arbeitnehmer sind, ein ganz erheblicher Einbruch, weil sie im Regelfall ein Darlehen abbezahlen müssen. Zahlt der Mieter den Mietzins nicht, müssen sie dann aus ihrem eigenen Einkommen dieses Darlehen zurückzahlen. 40 Prozent der privaten Vermieter sind bereits Rentner und Pensionäre, von denen viele für ihr Auskommen auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Insbesondere gilt dies für die Menschen, die als Freiberufler, Handwerker tätig waren und daher nicht Teil der deutschen Rentenversicherung sind. Unter Umständen droht ihnen dann die Privatinsolvenz. Wird die Forderung nach der Erweiterung der Schonfristzahlungswirkung durchgesetzt, kann die so geänderte Norm auf betrügerische Weise ausgenutzt werden. Es muss immerhin für den privaten Vermieter die Möglichkeit geben, sich von einem Mieter zu trennen, der regelmäßig die Miete nicht bezahlt. Wie Herr Reinke schon dargestellt hat, ist die ordentliche Kündigung in diesen Fällen gegebenenfalls bereits durch den bestehenden Gesetzestext ausgeschlossen. Und aus diesen Gründen, Herr Maier, sind wir strikt dagegen, dass die Übertragung erfolgt. Die außerordentliche Kündigung ist für den Mieter ein massiver Einschnitt, weil sie fristlos erfolgt. Die bereits bestehende Schonfristregelung ist daher gerechtfertigt und Bestandteil eines sozialen Mietrechts. Warum soll aber eine ordentliche Kündigung mit einer drei-, sechs- oder neunmonatigen Kündigungsfrist heilbar sein? In Fällen von Pensionären, die von den Mietzahlungen leben, oder Arbeitnehmern, die noch ein Darlehen abbezahlen müssen, halte ich das nicht für angemessen. Man muss auch differenzieren zwischen den Wohnungsunternehmen, unter denen viele Berliner Mieter leiden und die offensichtlich



massiv das Bild des Vermieters in der Öffentlichkeit prägen, und dem privaten Einzeleigentümer, der seinen Lebensunterhalt mit ein, zwei, drei Wohnungen verdient. Das ist einfach nicht das Gleiche. Und auf diese Unterscheidung sollte man bei der Lösung der heute angesprochenen Probleme stets achten. Schließlich hat mich Herr Daldrup gefragt, wie man kleine Vermieter und kleine Gewerbetreibende in der Corona-Krise unterstützt. In den Haus- und Grund-Vereinen haben in den vergangenen Monaten Beratungen von einer Anzahl im fünfstelligen Bereich dazu stattgefunden, wie Konflikte zwischen kleinen, privaten Vermietern und kleinen Gewerbetreibenden zu lösen sind, und wir konnten eigentlich immer eine Antwort auf die Probleme finden. Es hat aber auch Fallkonstellationen gegeben, bei denen massive Probleme aufgetreten sind. Beispielsweise hat ein großer Sportartikelhersteller aus Herzogenaurach, als das Mietmoratorium kam, bei einem Gewinn von vier Milliarden Euro die Mietzahlungen eingestellt. Eine Großbäckerei in Berlin, die mittlerweile einem italienischen Nudelhersteller gehört, hat, obwohl ihre Geschäfte geöffnet waren und sie weiterhin Franchisegebühren in vollem Umfang erhielten, keine Mietzahlungen an die Vermieter der einzelnen Läden geleistet. Am 22. September 2020 erging ein Urteil des Landgerichts München, nach dem die Pandemie ein Minderungsgrund sei. Ein großer Elektronikhersteller, der vor einigen Jahren damit warb, dass Kunden möglichst wenig Geld ausgeben sollten, hat bereits mit Hinweis auf dieses Urteil wieder die Mietzahlungen deutschlandweit eingestellt. Durch Urteile wie dieses werden, wenn auch unabsichtlich, die

falschen Signale gesendet. Den kleinen Gewerbetreibenden helfen das Mietmoratorium oder auch die Möglichkeit einer Minderung nicht zwingend. Stattdessen werden sie von großen Handelsketten missbraucht, die diese Mittel mit aller Gewalt gegenüber den privaten Vermietern ausnutzen werden. Das Gleiche wird auch passieren, sollte man, wie es bereits vorgeschlagen wird, eine Neufassung des § 313 BGB verabschieden. Im Umkehrschluss wird es genauso sein. Die großen aktienbetriebenen Vermieter werden sich wenig für das Leid ihrer privaten Mieter interessieren. Es muss zwischen kleinen und großen Vermietern sowie kleinen und großen Mietern unterschieden werden. Ansonsten entsteht ein Missverhältnis und es werden Instrumente geschaffen, die nur der wirtschaftlich Stärkere mit Gewalt durchsetzen kann. Deshalb glaube ich, dass wir in der jetzigen Phase keine weitere mietrechtliche Regulierung oder eine Neufassung des § 313 BGB mit Blick auf die Corona-Situation brauchen. Ich glaube auch, dass die Maßnahmen, die der Bund und die Bundesregierung und die Regierungsfraktionen auf den Weg gebracht haben, um unter anderem kleine Gewerbetreibende zu stützen, nach meinen derzeitigen Wahrnehmungen ausreichend sind. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Das war sozusagen ein Überblick über die Vielfältigkeit der Diskussion. Wir sind am Ende dieser Anhörung. Herzlichen Dank dafür, dass Sie da waren. Vielen Dank auch an die Kolleginnen und Kollegen und die Vertreterin der Bundesregierung. Ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 17:39 Uhr

Dr. Heribert Hirte, MdB
Stellvertretender Vorsitzender



Anlagen:

Stellungnahmen der Sachverständigen

Prof. Dr. Markus Artz	Seite 31
Christian Bruch	Seite 46
Axel Gedaschko	Seite 54
Benjamin Raabe	Seite 76
Michael Reinke	Seite 95
Lukas Siebenkotten	Seite 108
Sylvia Sonnemann	Seite 112
Dr. Kai H. Warnecke	Seite 129

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestags am 9.12.2020 zu den Anträgen 19/10283, 10284 und 20542 zum Thema:

„Kündigungsschutz in der Wohnraummiete“

I. Gegenstand der Stellungnahme

Die folgende Stellungnahme beschränkt sich auf die Themenkomplexe der grundlegenden Reformbedürftigkeit der Vorschriften zur Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den Vermieter und zur Erstreckung der Fiktionswirkung einer sogenannten Schonfristzahlung auf die verzugsbedingte ordentliche Kündigung durch den Vermieter. Im Anhang findet sich schließlich ein Kurzgutachten zur Auswirkung der Rechtsprechung des BGH zur Zahlungsverzugskündigung des Wohnraummieters auf die öffentliche Hand, das gemeinsam mit *Arnold Lehmann-Richter* erstellt wurde.

Prof. Dr. Markus Artz

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Europäisches Privatrecht,
Handels- und Wirtschaftsrecht
sowie Rechtsvergleichung

Raum H0-18
Telefon +49 (0) 521 106-2666
Telefax +49 (0) 521 106-152666
markus.artz@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/lehrstuhle/artz/startseite

Sekretariat
Esther Santos Olleta
H-Gebäude, Morgenbreede 39
Raum H0-16
Telefon +49 521 106-6912
Telefax +49 521 106 -156912
esther.santos_olleta@uni-bielefeld.de

Universität Bielefeld
Universitätsstraße 25
33615 Bielefeld

Steuernummer: 305/5879/0433
USt-IdNr.: DE811307718
Finanzamt Bielefeld-Innenstadt

II. Reform des Rechts zur Eigenbedarfskündigung

Zahlreiche Aspekte der vorliegenden Anträge betreffen Forderungen zur Erweiterung des Schutzes von Mieterinnen und Mietern vor Eigenbedarfskündigungen. Angeknüpft wird zumeist an die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen, etwa ältere Menschen oder Familien mit Kindern. In Rede steht die Bildung entsprechender Fallgruppen.

1. Ausgangslage

Zur Beurteilung der Reformbedürftigkeit des Rechts zur Eigenbedarfskündigung muss man sich die Ausgangslage vor Augen führen. Diese ist zunächst geprägt dadurch, dass Mieterinnen und Mieter gerade auch

im europäischen Vergleich ein hohes Maß an Bestandsschutz hinsichtlich ihres Wohnraummietverhältnisses genießen. Dies wird zum einen dadurch gewährleistet, dass nach dem deutschen Wohnraummietrecht der Abschluss eines sogenannten einfachen Zeitmietvertrags, der in vielen Rechtsordnungen europäischer Staaten den Regelfall darstellt, nicht zulässig ist. § 575 BGB knüpft die Zulässigkeit der zeitlichen Befristung des Wohnraummietvertrags an das Vorliegen und Fortbestehen eines definierten Grundes. Daher stellt der unbefristete Wohnraummietvertrag das Modell des deutschen Mietrechts dar. Hinzu kommt, dass der Vermieter, anders als der Wohnraummieter, über einen qualifizierten Kündigungsgrund verfügen muss, möchte er das unbefristete Mietverhältnis beenden. Die besondere Relevanz des Rechts zur Eigenbedarfskündigung aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergibt sich alsdann daraus, dass der Ausspruch der Eigenbedarfskündigung bei Lichte betrachtet die einzige praktisch relevante Möglichkeit für den Vermieter darstellt, einen Mietvertrag mit einem rechtstreuen Mieter einseitig zu beenden. Anders gewendet: Zahlt der Mieter pünktlich seine Miete und behandelt die Wohnung pfleglich, droht ihm in aller Regel allein eine Eigenbedarfskündigung. Langfristige Wohnraummietverhältnisse sind vor diesem Hintergrund in Deutschland keine Seltenheit.

2. Duales System und Interessenabwägung

Das Recht zur ordentlichen Kündigung auf Grund des Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zeichnet sich durch eine Besonderheit aus, die in einigen Fällen zu Störgefühlen führt. Bei der Eigenbedarfskündigung hat, anders als bei anderen Kündigungen durch den Vermieter, keine Abwägung der relevanten Interessen der Vertragsparteien zu geschehen, also des Bestandsinteresses des Mieters und des Wiedererlangungsinteresses des Vermieters. Die Feststellung des Eigenbedarfs erfolgt vielmehr allein aus der Perspektive des Vermieters. Gelingt es dem Vermieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass er die Wohnung für einen Angehörigen des gesetzlich definierten Personenkreises benötigt und beruht dies auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen, so besteht der Eigenbedarf und damit der Kündigungsgrund des Vermieters. Die persönliche Situation des Mieters bzw. dessen Interessen spielen auf dieser ersten Ebene, man mag sie Tatbestandsebene nennen, keine Rolle. Mieterinteressen begründen auf einer zweiten Ebene allenfalls den Härteeinwand gem. § 574 BGB, lassen den Kündigungsgrund allerdings nicht entfallen.

Seit einiger Zeit wird die Angemessenheit dieses dualen Systems bei der Eigenbedarfskündigung in Zweifel gezogen. Insbesondere die beiden Universalgelehrten des deutschen Mietrechts, *Friedemann Strelz* (Ist der duale Kündigungsschutz nach §§ 573, 574 BGB noch zeitgemäß?, Deutscher Mietgerichtstag 2017, NZM 2018, 473) und *Hubert Blank* (etwa in Schmidt-Futterer, § 574 BGB Rn. 42 ff.), haben immer wieder darauf hingewiesen, dass die eindimensionale Betrachtung des Bestehens eines Kündigungsgrundes bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu unangemessenen Ergebnissen führt. Auch *Rainhard Gaier*, ehemaliger Richter des BVerfG und am BGH, hat sich im Herbst 2020 vehement für die Berücksichtigung von Mieterinteressen bei der Beurteilung des Eigenbedarfs ausgesprochen (Verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung, Deutscher Mietgerichtstag 2020). Damit sind nur drei besonders prominente Mitstreiter benannt.

Sämtliche in den vorliegenden Anträgen benannten und viele weitere Schutzlücken lassen sich durch die Einführung einer Interessenabwägung zwischen Vermieter- und Mieterbelangen bei der Prüfung des Eigenbedarfs beheben. Dies gilt sowohl für die besondere Schutzbedürftigkeit des Mieters im Einzelfall, betreffe es das Alter, die Gebrechlichkeit oder die familiäre Situation, als auch das geringe Gewicht des Erlangungsinteresses auf der Seite des Vermieters, etwa in den bedenklichen Konstellationen der Kündigung zum Zwecke der Nutzung einer Zweit- oder Ferienwohnung, eines Au-pair oder bei überhöhtem Wohnbedarf. Die jüngere Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH weist eine Reihe von merkwürdigen Fallkonstellationen auf, in denen das Vorliegen eines Kündigungsgrundes wegen Eigenbedarfs angenommen wurde, womöglich sogar anzunehmen war, weil das Gericht allein zu betrachten hatte, ob der Vermieter ein nachvollziehbares Erlangungsinteresse dargetan hat. Erinnert sei an finnische Familientreffen und den Berliner „Chef-Arzt-Fall“.

Die Abkehr vom bestehenden dualen System des Kündigungsschutzes durch Einführung einer Interessenabwägung ist der Einführung kleinteiliger Fallgruppen vorzuziehen. Es kommt jeweils auf den Einzelfall an und die pauschalisierende Privilegierung einzelner Mietergruppen erscheint nicht sachgerecht. Es mag auch die Konstellation des rüstigen und vermögenden 70-Jährigen Mieter geben, der der jungen Vermieterfamilie, die das Haus gekauft hat und eine Wohnung in Schulnähe sucht, weichen muss. Anzuknüpfen ist die Abwägung der beiderseitigen Interessen bei dem Begriff des „Benötigens“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

3. Schadensersatzanspruch bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Es wurde bereits auf die enorme praktische Relevanz der Eigenbedarfskündigung für Vermieter hingewiesen. Allerdings kommt es auch vor, dass Mieter mit dem Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung konfrontiert werden, ohne dass die tatbestandlichen Voraussetzungen dafür vorliegen und dem Vermieter dies auch bewusst ist. Man spricht von einem Vortäuschen des Eigenbedarfs. In einem solchen vorsätzlichen Verhalten des Vermieters liegt unzweifelhaft eine Pflichtverletzung des Vermieters gegenüber seinem Vertragspartner. Dem Mieter wird das berechtigte Besitzrecht unredlich streitig gemacht. Daraus erwachsen unzweifelhaft Schadensersatzansprüche für den Mieter, deren möglicher Umfang allerdings in Literatur und Rechtsprechung noch nicht gänzlich geklärt. Bedenkenswert erscheint, einen solchen Schadensersatzanspruch zu normieren, um Vermietern die Folgen vorsätzlich pflichtwidrigen Verhaltens vor Augen zu führen. Gegenstand eines solchen Schadensersatzanspruchs sind nicht nur Umzugs- sondern auch Nebenkosten im Zusammenhang mit der Anmietung oder dem Erwerb von Ersatzwohnraum, etwa Maklercourtagen oder Grunderwerbsabgaben.

III. Erstreckung der Regelungen zur Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung

In ständiger Rechtsprechung beschränkt der BGH die Wirkungen der sogenannten Schonfristzahlung auf den Tatbestand der fristlosen Kündigung und sieht von einer Erstreckung auf die parallel bzw. hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung ab. Dies erfolgt, wie sich den Entscheidungen des Senats und ebenso ausführlichen wissenschaftlichen Erörterungen der Senatsvorsitzenden entnehmen lässt (Milger, NZM 2013, 553), nicht etwa, weil der Bundesgerichtshof davon überzeugt ist, dass die beschränkte Wirkung der Regelung sachgerecht ist. Die Rechtsprechung sieht sich vielmehr daran gehindert, die

Wirkungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken, weil der Gesetzgeber sich der Problematik im Zuge zahlreicher Änderungen des Mietrechts, insbesondere der grundlegenden Reform von September 2001, die auch die Schonfristzahlung betraf, nicht angenommen hat. Sachliche Gründe für die Beschränkung der gesetzlichen Fiktion auf die fristlose Kündigung sind indes nicht ersichtlich. Zum einen besteht ein enormer Wertungswiderspruch, wenn die fristlose Kündigung wegen Verzugs durch die Zahlung beseitigt werden kann, dies aber für die ordentliche Kündigung aus demselben Anlass nicht gilt. Die Regelung verfolgt zum anderen den Zweck, dem Mieter die Wohnung zu erhalten, der dadurch gefährdet wird, dass eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Verzugskündigung ihre Wirkung behält. Der Gesetzgeber sollte diesen Webfehler des geltenden Kündigungsrechts unbedingt endlich beheben und die Wirkungen einer Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung erstrecken.

Dass der Sinn und Zweck der Schonfristzahlung in der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses besteht, zeigt sich besonders klar, wenn die Zahlung nicht durch den Mieter, sondern die öffentliche Hand erfolgt. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB spricht diesen Fall explizit an. Gemeinsam mit Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter wurde 2015 eine rechtstatsächliche Erhebung durchgeführt, deren Erkenntnisse nicht an Aktualität eingebüßt hat. Öffentliche Stellen machen den Ausgleich der Mietschulden in der Regel davon abhängig, dass die Folgen der ordentlichen Kündigung tatsächlich nicht eintreten. Dies bringt eine erhebliche Rechtsunsicherheit mit sich, da eine ausgesprochene ordentliche Kündigung als Gestaltungsrecht nicht etwa zurückgenommen werden kann.

Die Ergebnisse der 2015 durchgeführten Untersuchung werden dieser Stellungnahme angefügt.

Bielefeld, 8. Dezember 2020

Prof. Dr. Markus Artz

Anlage (Kurzgutachten, Artz/Lehmann-Richter)

Prof. Dr. Markus Artz

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Die Auswirkungen der Rechtsprechung des BGH zur Zahlungsverzugskündigung des Wohnraummieters auf die öffentliche Hand

A. Ausgangsfrage

Gerät der Wohnraummietter in Zahlungsverzug, kann dies den Vermieter sowohl zu einer außerordentlichen als auch zur ordentlichen Kündigung berechtigen. Geht der Vermieter so vor und begleicht der Mieter innerhalb der gesetzlichen Schonfrist den Zahlungsrückstand, so führt dies nach der Rechtsprechung des BGH nur zur Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung (dazu sogleich bei C I). Der Mieter kann daher alleine durch Begleichung der Mietrückstände den Wohnungsverlust nicht verhindern, sondern ist darauf angewiesen, dass der Vermieter einer Fortsetzung des Mietvertrags zustimmt.

Noch nicht näher bekannt sind die Folgen dieser Rechtsprechung auf das System der staatlichen Hilfeleistungen. Denn das Sozialrecht ermöglicht die Übernahme von Mietschulden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft erforderlich ist. Zudem ist es eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge, Mieter, die ihre Wohnung wegen Zahlungsverzugs verloren haben, mit Wohnraum zu versorgen (dazu sogleich bei C II). Die Rechtsprechung des BGH führt nun allerdings dazu, dass die Übernahme der Mietschulden durch die öffentliche Hand nicht zwangsläufig zum Erhalt der Wohnung führt. Aus diesem Grund sollen im Folgenden die Auswirkungen der BGH-Rechtsprechung auf die öffentliche Hand unter drei Gesichtspunkten untersucht werden:

1. Ist den zuständigen Behörden die BGH-Rechtsprechung bekannt oder drohen hier nutzlose Aufwendungen, weil Mietrückstände in der irrgen Annahme übernommen werden, alleine dadurch würde ein Wohnungsverlust vermieden?
2. Wie wird eine Vertragsfortsetzung praktisch umgesetzt?

3. Entstehen der öffentlichen Hand aufgrund der BGH-Rechtsprechung Mehrkosten, sei es bei einem Umzug des Mieters (Umzugskosten/höherer Mieten für eine neue Wohnung), sei es dadurch, dass der Vermieter die Vertragsfortsetzung von zusätzlichen Zahlungen (Übernahme der Prozesskosten) abhängig macht?

B. Methodische Vorgehensweise

An Verfahren über Räumung von Mietern, die Anspruch auf staatliche Hilfe wegen drohender Wohnungslosigkeit haben, sind im Wesentlichen vier Gruppen beteiligt: Die Mieter, die für ihre Betreuung zuständigen Behörden (im Folgenden: Sozialbehörden), die Vermieter, die beauftragten Rechtsanwälte sowie die Gerichte. Zur Beantwortung der Forschungsfrage haben wir einen Ausschnitt aus zwei dieser Personengruppen befragt, nämlich die Sozialbehörden und die Rechtsanwälte.

I. Befragung der Sozialbehörden

Die Befragung der Sozialbehörden erfolgte per E-Mail durch Übersendung eines Fragebogens.

1. Fragebogen

Wir haben den Sozialbehörden folgende Fragen zum Sachverhalt einer fristlosen, hilfsweise ordentlich erklärten Zahlungsverzugskündigung gestellt:

1. Nimmt Ihre Stelle nach Eingang der Meldung über die Anhängigkeit der Räumungsklage Kontakt zu dem betroffenen Mieter oder seinem Vermieter auf?
2. Unter welchen Voraussetzungen übernimmt Ihre Stelle, abgesehen von den wirtschaftlichen Umständen des Mieters, in einem solchen Fall die aufgelaufenen Mietschulden?
3. Gibt es hinsichtlich der Kündigung des Mietvertrags aus Ihrer Sicht Besonderheiten, die es zu beachten gilt?
4. Angenommen, der Vermieter ist unter der Bedingung der Übernahme aufgelaufener Mietrückstände dazu bereit, nicht aus der ordentlichen Kündigung vorzugehen. In welcher Art und Weise wird dann der Mietvertrag fortgesetzt?
5. Sind nach Ihren Erfahrungen Vermieter in den letzten Jahren verstärkt dazu übergegangen, Mietverträge wegen Zahlungsverzugs auch ordentlich zu kündigen, um die Heilungsmöglichkeit des Mieters bei der fristlosen Kündigung auszuschalten? Falls Ja: Hat diese Praxis der Vermieter die

Ausgaben der öffentlichen Hand für den betroffenen Mieter (Umzugskosten, höhere Miete einer Ersatzwohnung, temporäre Unterbringung etc) erhöht?

Fragen 1 bis 3 dienten dazu, das interne Verfahren bei den Sozialbehörden zu ermitteln und in Erfahrung zu bringen, ob die Auswirkungen der BGH-Rechtsprechung auf die Möglichkeiten der Behörden, den Wohnungsverlust zu vermeiden, dort bekannt sind. Von Frage 4 versprachen wir uns Erkenntnisse dazu, ob die Sozialbehörden in der Lage sind, die Vertragsfortsetzung rechtssicher durchzuführen. Frage 5 themisierte das Problem, ob die BGH-Rechtsprechung zu einer zusätzlichen Belastung der öffentlichen Haushalte geführt hat.

2. Beteiligung

An der Befragung haben sich folgende zehn Sozialbehörden beteiligt:

- Arnsberg
- Berlin-Mitte
- Düsseldorf
- Hamburg-Bergedorf, Hamburg-Eimsbüttel, Hamburg-Mitte
- Frankfurt/Main
- München
- Kreis Steinburg
- Trier

Diese Sozialbehörden betreuen Gebiete mit zusammen ca. vier Millionen Einwohnern.

Weitere 20 Sozialbehörden wurden angeschrieben, haben sich an der Befragung aber nicht beteiligt.

II. Befragung der Rechtsanwälte

Mit tatkräftiger und unkomplizierter Unterstützung der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein wurden Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte gebeten, einen per E-Mail versandten kurzen Fragebogen auszufüllen. Die Befragung orientierte sich an einem kurzen einführenden Fall mit folgendem Inhalt:

„Ein Wohnraummietvertrag wird vom Vermieter wegen eines kündigungsrelevanten Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Der Mieter wendet sich, als ihm die

Räumung droht, an die zuständige „Fachstelle Wohnen“, der das AG nach § 22 Abs. 9 SGB II gemeldet hat, dass eine Räumungsklage anhängig ist, mit der Bitte, die Mietschulden zu übernehmen, weil er nicht ausziehen möchte.“

Die anschließenden Fragen waren zum einen darauf gerichtet, ob den zuständigen Ämtern/Fachstellen nach der Erfahrung und Einschätzung der Anwälte bekannt ist, dass die ordentliche Zahlungsverzugskündigung nicht durch Übernahme der Mietschulden geheilt werden kann. Zum anderen wurde erfragt, ob aus Sicht der Anwälte die Kombination von außerordentlicher und ordentlicher Kündigung dazu genutzt wird, die Heilungsmöglichkeit der Kündigung auszuschalten. Schließlich wurden die Befragten gebeten, zu berichten, ob die zuständigen Stellen Kontakt zu Vermietervertreter aufnehmen und die Übernahme der Schulden von besonderen Bedingungen abhängig machen, z.B. der „Rücknahme“ der ordentlichen Kündigung.

Weiterhin enthielt der Fragebogen Raum für Anmerkungen.

Es wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist nach Ihrer Erfahrung den zuständigen Ämtern/Fachstellen bekannt, dass die ordentliche Zahlungsverzugskündigung nicht durch die Schonfristzahlung geheilt werden kann?
2. Wird die Kombination von außerordentlicher und ordentlicher Kündigung dazu genutzt, die Heilungsmöglichkeit der Kündigung auszuschalten?
3. Nehmen die zuständigen Stellen Kontakt zu Ihnen als Vermietervertreter auf und machen die Übernahme der Schulden von besonderen Bedingungen abhängig (z.B. „Rücknahme“ der ordentlichen Kündigung)?

An der Befragung nahmen insgesamt 289 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte teil.

C. Überblick zur Rechtslage

I. Mietrecht

Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so hat der Vermieter unter den Voraussetzungen von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB die Wahl, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos und/oder ordentlich fristgebundenen zu kündigen.

Die ordentliche Kündigung ist bei einer „nicht unerheblichen“ Pflichtverletzung zulässig, welche nach Ansicht des BGH bei einem Rückstand der Miete von mehr als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von mindestens einem Monat vorliegt.¹ Nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a BGB kann dem Mieter fristlos gekündigt werden, wenn dieser „für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils in Verzug ist“. Außerdem kommt nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB die fristlose Kündigung in Betracht, wenn im Falle eines länger andauernden Verzugs der Rückstand zwei Monatsmieten erreicht hat. Da sich ordentliche und außerordentliche Kündigung nicht ausschließen, sondern nebeneinander bestehen, steht es dem Vermieter frei, eine außerordentliche Kündigung mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung zu kombinieren.²

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die außerordentliche Kündigung allerdings unwirksam, wenn der Vermieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Diesem Nachholrecht des Mieters wohnt eine soziale Schutzfunktion inne, da es der Vermeidung von Obdachlosigkeit dient.³

Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung ist die Vorschrift auf die ordentliche Kündigung nicht analog anwendbar. Nach Ansicht des BGH⁴, der die Rechtsprechung des OLG Stuttgart⁵ und OLG Karlsruhe⁶ aus den frühen 1990er Jahren bestätigt hat, scheidet eine analoge Anwendung u.a. wegen des eindeutigen Wortlauts der Regelung aus.⁷ Systematisch stelle die Vorschrift eine Ausnahme zu dem in §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB niedergelegten Grundsatz dar, dass eine fristlose Kündigung wegen eines bestimmten Rückstands der Miete wirksam ist und sei daher eng auszulegen.⁸ Darüber hinaus wähle § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB mit dem Anknüpfen an eine schuldhafte und nicht unerhebliche Pflichtverletzung einen tatbestandlich anderen Ansatz als die fristlose Kündigung. Teleologisch bezwecke § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB die Vermeidung von Obdachlosigkeit, welche bei einer lediglich ordentlichen Kündigung wegen der Möglichkeit, noch eine Zeitlang

¹ BGH VIII ZR 107/12, Rn.20.

² Blank, NZM 2013, 104; Milger, NZM 2013, 553.

³ BT. Drucks. 14/4553, S.64; Milger, NZM 2013, 553, 555.

⁴ BGH VIII ZR 6/04.

⁵ NJW-RR 1991, 1487.

⁶ NJW-RR 1993, 79.

⁷ BGH VIII ZR 6/04.

⁸ So auch Emmerich, in: Staudinger BGB, § 569 Rn. 40.

nach Ersatzwohnraum Ausschau zu halten, nicht bestehe.⁹ Schließlich fehle es für eine analoge Anwendung auch an einer planwidrigen Regelungslücke. Nach Ansicht des BGH hat der Gesetzgeber in Kenntnis der Rechtsprechung des OLG Stuttgart sowie des OLG Karlsruhe bei der Mietrechtsreform von 2001 lediglich eine Verlängerung der Frist veranlasst, im Übrigen die Vorschrift aber unangetastet gelassen. Dieses Schweigen des Gesetzgebers könne nur so verstanden werden, dass kein abweichender Regelungsbedarf gesehen wurde.¹⁰ Die Ausübung des Nachholrechts aus § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB führt nach der Rechtsprechung des BGH also nur zum Wegfall der fristlosen, nicht hingegen der ordentlichen Kündigung.

Diese Rechtsprechung des BGH ist im Schrifttum nicht ohne Widerspruch geblieben.¹¹ Insbesondere nach Ansicht von *Blank* stellt es einen unerträglichen Wertungswiderspruch dar, wenn das Gesetz den fristlos gekündigten Mieter stärker schütze als den ordentlich gekündigten.¹² Zwar ergebe sich aus den Gesetzesmaterialien, dass die Schonfristzahlung der Vermeidung von Wohnungslosigkeit diene, allerdings erschöpfe sich der Zweck nicht allein darin.¹³ Vielmehr bestehe der übergeordnete Sinn der Regelung in der sozialen Erwägung, dass der Mieter, der sich nach einem Pflichtverstoß um Wiedergutmachung bemüht, seine Wohnung schlachtweg nicht verlieren solle.¹⁴ Weiterhin könne eine planwidrige Regelungslücke als Voraussetzung einer Analogie nicht bereits deshalb verneint werden, weil der Gesetzgeber sich zur Schonfristzahlung im Falle einer ordentlichen Kündigung nicht geäußert habe.¹⁵ Das Schweigen des Gesetzgebers könne nämlich vielerlei Gründe haben. Vielleicht wollte der Gesetzgeber die Entwicklung und Lösung des Problems der Rechtsprechung überlassen oder aber er hat den Regelungsbedarf übersehen. Die Schlussfolgerung dahingehend, dass der Gesetzgeber die bis dato vorherrschende, obergerichtliche Auslegung aufrechterhalten wollte, erweise sich damit als Spekulation.¹⁶ Schlussendlich beruhten sowohl die außerordentliche wie auch die ordentliche Kündigung auf *demselben* Zahlungsverzug, so dass eine Gleichbehandlung der Rechtsfolgen einer Schonfristzahlung rechtslogisch geboten sei.¹⁷

⁹ BGH VIII ZR 6/04.

¹⁰ BGH III ZR 6/04.

¹¹ Etwa *Blank*, in: 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz – Eine Bilanz, 257, 264; *ders.*, NZM 2013, 104, 107; *Häublein*, in: MüKo BGB, § 573 Rn. 62.

¹² *Blank*, in: Schmidt-Futterer; § 569, Rn. 75; *ders.*, NZM 2013, 105, 107.

¹³ *Blank*, WuM 2005, 250, 253.

¹⁴ *Blank*, WuM 2005, 250, 253; *Häublein*, in: MüKo BGB § 573 Rn. 61.

¹⁵ *Blank*, WuM 2005, 250, 253.

¹⁶ *Blank*, WuM 2005, 250, 253.

¹⁷ *Blank*, in: 10 Jahre Mietrechtsreformgesetz – Eine Bilanz, 257, 264; *Häublein*, ZMR 2005, 1, 7.

II. Sozialrecht

Gemäß § 22 Abs. 8 und Abs. 9 SGB II teilt das Amtsgericht dem kommunalen Träger bzw. dem Jobcenter die in § 22 Abs. 9 S. 1 SGB II aufgeführten Informationen unverzüglich mit, wenn eine Räumungsklage gegen einen Mieter anhängig geworden ist.¹⁸ Zu diesen Informationen zählen der Tag des Eingangs der Klage, Namen und Anschriften der Parteien, die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete, die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und der Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist. Nach § 22 Abs. 9 S. 2 SGB II kann das Gericht im Nachhinein auch den Tag der Rechtshängigkeit mitteilen. Diese Mitteilung erweist sich vor dem Hintergrund von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB als besonders wichtig, da die öffentliche Stelle nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsurteils zwei Monate Zeit hat, um ihre Verpflichtungserklärung abzugeben.¹⁹ Die Mitteilung steht im Ermessen des Gerichts und kann nach § 22 Abs. 9 S. 2 SGB II dann unterbleiben, wenn sich aus der Klageschrift ergibt, dass die Nichtzahlung der Miete offensichtlich nicht auf der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Praktisch wird dies nur selten der Fall sein, so dass im Zweifel eine Mitteilung des Gerichts zu erfolgen hat.²⁰ Diese Regelung in § 22 SGB II betrifft erwerbsfähige arbeitsuchende Mieter; für die sog. Sozialhilfeempfänger ist in § 36 Abs. 2 SGB XII entsprechendes geregelt.

Die Handlungspflichten der auf diese Weise informierten Sozialbehörden regelt zum einen § 22 Abs. 8 SGB II: Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Mietschulden von der Behörde übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen von der Behörde übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Für die sog. Sozialhilfeempfänger ist in § 36 I SGB XII entsprechendes geregelt.

III. Polizei- und Ordnungsrecht

Verpflichtet sich die öffentliche Stelle *nicht* zur Übernahme des Mietrückstandes, so hat der gekündigte Mieter nach Räumung der Wohnung einen Anspruch auf Einweisung in eine kommunale Unterkunft, da im Falle unfreiwilliger Obdachlosigkeit das Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit gem. Art. 2 Abs. 2 GG als Schutzgut der öffentlichen Sicherheit

¹⁸ *Luik*, in: Eicher SGB II, § 22 Rn.257; *Knickrehm*, in: Kreikebohm Sozialrecht, § 22 Rn.52.

¹⁹ *Luik*, in: Eicher SGB II, § 22 Rn. 258; *Knickrehm*, in: Kreikebohm Sozialrecht, § 22 Rn.53.

²⁰ *Luik*, in: Eicher SGB II, § 22 Rn.257.

betroffen ist.²¹ Nach wohl herrschender Auffassung richtet sich die kurzfristige Unterbringung in einer „Notunterkunft“ nach den Vorschriften des Polizei- und Ordnungsrechts, während die dauerhafte Unterbringung des Betroffenen nach Maßgabe der §§ 67 – 69 SGB XII zu erfolgen hat.²²

²¹ Dazu ausführlich *Ruder*, Polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, Rn.28 ff.

²² BeckOK SozR/*Kaiser* SGB XII § 67 Rn.7; *Ruder*, Polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, Teil 6.

D. Auswertung

I. Befragung der Sozialbehörden

1. BGH-Rechtsprechung – Kenntnis und Reaktion

Den von uns befragten Sozialbehörden ist die Rechtsprechung des BGH überwiegend geläufig. Nahezu sämtliche Befragten gaben dazu an, dass Mietschulden nur übernommen würden, wenn die Fortsetzung des Mietvertrags gesichert sei, wozu auch gehöre, dass die Folgen der ordentlichen Kündigung unter Zustimmung des Vermieters beseitigt werden.²³

Aus rechtlicher Sicht bereitet den Sozialbehörden allerdings die Umsetzung dieses Ziels Schwierigkeiten. Vielfach scheint die Ansicht vorzuherrschen, der Vermieter könne die von ihm ausgesprochene Kündigung einseitig zurücknehmen.²⁴ Ob dieses Vorgehen zur Fortsetzung des Mietvertrags führt, ist allerdings zweifelhaft, da die Kündigung als Gestaltungserklärung grds. nicht einseitig zurückgenommen werden kann.²⁵ Problematisch ist aus diesem Grund auch die teilweise anzutreffende Praxis, wonach der Vermieter gegenüber der Sozialbehörde (als Vertreter des Mieters?) die Vertragsfortsetzung zu erklären hat.

Nach den Angaben einiger Sozialbehörden nutzen Vermieter die ordentliche Kündigung zur Titulierung des Räumungsanspruchs, vollstrecken aus diesem aber zunächst nicht. Der Mieter wird in diesen Fällen im Rahmen eines „Nutzungsverhältnis“ beschriebenen Zustandes in der Wohnung geduldet, allerdings bei der nächsten Verfehlung mit Hilfe des Titels geräumt. Diese Praxis wirft mit Blick auf die Qualifikation des „Nutzungsverhältnisses“ schwierige Rechtsfragen auf.²⁶

2. Finanzielle Auswirkungen

Die überwiegende Zahl der Sozialbehörden gab an, dass Vermieter in den letzten Jahren verstärkt dazu übergegangen seien, Mietverträge wegen Zahlungsverzugs auch ordentlich zu kündigen, um die Heilungsmöglichkeit des Mieters bei der fristlosen Kündigung

²³ Die Antwort von zwei Sozialbehörden (Trier, Steinburg) war in diesem Punkt unergiebig.

²⁴ Exemplarische Antwort: „Neuerdings erfolgt eine Übernahmeverklärung nur dann, wenn der Vermieter bereit ist, auf die ordentliche Kündigung zu verzichten.“

²⁵ Vgl. dazu das Referat von *Harke* auf dem kommenden Mietgerichtstag 2015.

²⁶ Vgl. dazu *Blank* WuM 2015, 2, 9 sowie das Referat von *Hinz* auf dem kommenden Mietgerichtstag 2015.

auszuschalten.²⁷ Die überwiegende Zahl der Sozialbehörden gab zudem an, dass die Ausgaben der öffentlichen Hand zwecks Vermeidung von Wohnungslosigkeit aufgrund der Rechtsprechung des BGH gestiegen seien.²⁸ Mehrheitlich wurde als Grund hierfür die Tatsache genannt, dass die Vermieter die Vertragsfortsetzung nicht bloß – wie dies bei der Heilung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB der Fall ist – von der Begleichung der Mietschulden, sondern zudem von der Übernahme der Verfahrenskosten abhängig machen. Eine Behörde sprach in diesem Zusammenhang ganz unverblümt von „Erpressung“.

Vereinzelt wurde angegeben, dass die Durchsetzung der ordentlichen Kündigung vermehrt zu Wohnungsverlust führe, der eine ordnungsrechtliche Unterbringung der Mieter erforderlich mache. Die Kosten hierfür überstiegen die vorherige Miete um ein Vielfaches.

II. Befragung der Rechtsanwälte

Ein eindeutiges Bild ergibt sich hinsichtlich der Frage, ob außerordentliche und ordentliche Kündigung miteinander kombiniert werden, um die Heilungsmöglichkeit auszuschalten. Hier geht die Anwaltschaft schlicht davon aus, dass dies der Fall ist. Teilweise weisen Rechtsanwälte darauf hin, dass nach ihrem Dafürhalten ein abweichendes Verhalten, also der Verzicht auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung, haftungsrelevant ist. Einschränkend wird allerdings angemerkt, dass Entscheidung zur Kombination von fristloser und ordentlicher Kündigung durch eine etwaige „Vorbelastung“ des Mietverhältnisses beeinflusst wird.

Weniger eindeutig fällt die Einschätzung der befragten Anwälte zur Kenntnis und dem Verhalten der zuständigen Ämter aus. Hier zeigt sich geradezu ein gespaltenes Bild. Während rund die Hälfte der Befragten, die sich eine Einschätzung der Kenntnislage bei den zuständigen Behörden zutrauten, davon ausgeht, dass die zuständigen Mitarbeiter die durch den BGH geprägte Rechtslage kennen, verneint dies die andere Hälfte. Ähnliches spiegelt sich hinsichtlich der Frage wider, ob die zuständigen Stellen Kontakt zu den Vermieteranwälten aufnehmen. Hier korrespondiert die Angabe, dass dies nie geschehe überschlägig mit der vorherigen Einschätzung, das Problem sei den Ämtern unbekannt.

²⁷ Sechs bejahende Antworten, zweimal verneinend (Arnsberg, Trier), zweimal keine Angabe. Die Düsseldorfer Behörde nennt Zahlen („Anstieg von ca 58,4% der Kündigungen in 2010 auf ca 75,7 % Stand November 2014“).

²⁸ Fünf bejahende, eine verneinende Antwort, dreimal keine Angaben, einmal Antwort „Da diese Fälle sich in der Regel außerhalb des Räumungsklageverfahrens befinden, fallen im Einzelfall ggf. Anwaltskosten an. Eine signifikante Erhöhung der Ausgaben ist daraus aber nicht ableitbar.“

Knapp 30 % der Befragten geben allerdings an, dass die Ämter oft Kontakt zu den Anwälten aufnehmen, während ein Drittel angibt, dass dies jedenfalls selten erfolgt.

Festzustellen ist im Ergebnis, dass zahlreiche befragte Rechtsanwältinnen und – anwälte das von den Ämtern geschilderte Verhalten nicht bestätigt haben. Einige Rechtsanwälte gaben dazu auch an, die Problematik werde regional sehr unterschiedlich gehandhabt.

E. Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Die Befragung der Sozialbehörden hat ergeben, dass dort ganz überwiegend die BGH-Rechtsprechung bekannt ist, nach der die Nachzahlung des Mietrückstandes nicht zur Unwirksamkeit einer ordentlichen Kündigung führt. Die Befragung der Rechtsanwaltschaft hat dieses Ergebnis indes nicht bestätigt; dort wird verbreitet die Auffassung vertreten, die Sozialbehörden seien insofern unwissend. Die Diskrepanz in den Antworten mag darin liegen, dass uns überwiegend Sozialbehörden aus Ballungsgebieten geantwortet haben. Möglicherweise sind die dortigen Mitarbeiter in Bezug auf den Untersuchungsgegenstand besser informiert.
2. Die Umsetzung einer Vertragsfortsetzung nach einer ordentlichen Zahlungsverzugskündigung wird in der Praxis unterschiedlich gehandhabt. Hier besteht eine (von den Sozialbehörden nicht erkannte) rechtliche Unsicherheit, weil es an einem einfachen Rechtsinstitut fehlt, um die eingetretenen Folgen der ordentlichen Zahlungsverzugskündigung zu beseitigen.
3. In Reaktion auf die Rechtsprechung des BGH wird in der Praxis typischerweise die außerordentliche mit der ordentlichen Zahlungsverzugskündigung kombiniert. Dieses Vorgehen führt nach Einschätzung der der Sozialbehörden zu Mehrkosten für die öffentliche Hand.

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 Reglungslücken 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 Gründe 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. Andernfalls 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 Fehlentlastungseffekte 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 investitionsemmend 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



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 Wohnraumkündigungsgesetz 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 Mietrinnen 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.

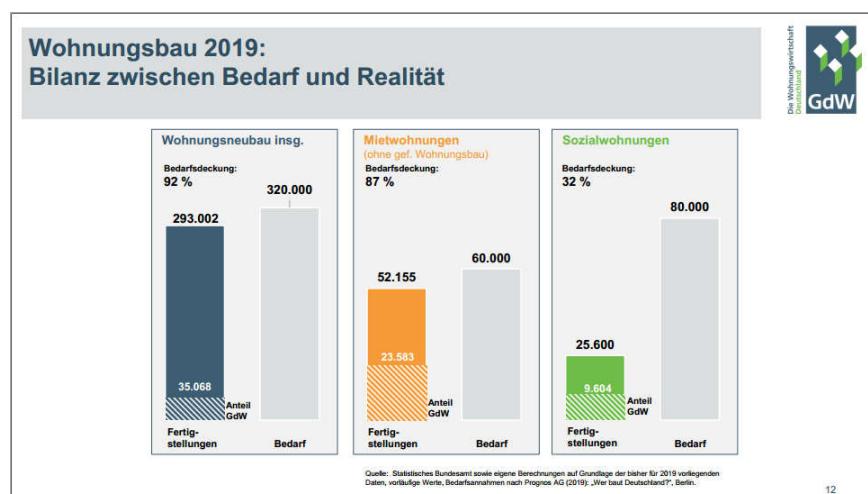
Die vielfach anzutreffende Konzentration auf das Mietrecht hat dazu geführt, dass wesentliche Versäumnisse in der Baupolitik von Bund und Ländern nicht in ausreichendem Maße Beachtung gefunden haben. Damit standen diese Versäumnisse auch nicht im öffentlichen Fokus. Dies aber hätte den Handlungsdruck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

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 erkennen, 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.

Infofern 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 weitergeführten.

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 Mindestrichterungen 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.

Infofern fordert der GdW:

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

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 kostenträchtigen 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 vorgeblicher 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 bestehet – 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 schuldhafte Verletzung vertraglicher Pflichten voraus.

Eine unverschuldete Verletzung der vertraglichen Hauptleistungs pflicht 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 wieder auflebe, 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.

Infofern 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 streitiges 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 vermittelnden 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 Interesse 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 vertragsgemäßem 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 Aufwendungersatz leisten soll.

Diese Forderung lässt außer Betracht, das der Vermieter nach wie vor Eigentümer der Mietsache ist und ihm innerhalb der Grenzen des sozialen Mietrechts die sich daraus ergebenen 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. Erinnert 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 Wohngebäudesektor 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>



RECHTSANWÄLTE
RAABE
RICKES
FÄHLE

Raabe Rickes Fähle Mehringdamm 50 10961 Berlin

Deutscher Bundestag
Ausschuss Recht und Verbraucherschutz
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Benjamin Raabe
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Barbara Rickes
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Georg Fähle
Rechtsanwalt

Ines Janning
Rechtsanwältin
zugelassen bis 24.04.2020

Berlin, den 1. Dezember 2020
Unser Zeichen: BR/JM 308/2020
bitte vollständig angeben!!

Mehringdamm 50
10961 Berlin
www.jrr-berlin.de
kanzlei@jrr-berlin.de

Telefon Sekretariat
Rechtsanwalt Raabe
030.78 09 666-20

Telefon 030.78 09 666-0
Telefax 030.78 09 666-11

Stellungnahme zu den Anträgen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der Fraktion DIE LINKE zur Verbesserung des Kündigungsschutzes und des Minderungsrechts im Wohnraum.

Das Anliegen der drei Vorschläge, das Kündigungsrecht zu verbessern, ist zu begrüßen. Da sich die Vorschläge zum Teil überschneiden, werde ich diese gemeinsam darstellen und mich in der Gliederung an den angesprochenen Themen orientieren. Ein Teil der Vorschläge bezieht sich auf eine Änderung der durch eine sich von der gesetzgeberischen Intention sich entfernenden Rechtsprechung, ein weiterer Teil sieht weitgehende Veränderungen vor. Ich erlaube mir neben der Kritik auch ergänzende oder abweichende Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Ich selber bin seit über 25 Jahren überwiegend im Wohnraummietrecht tätig und würde es begrüßen, wenn der Kündigungsschutz verbessert würde und klarere Regelungen beschlossen würden.

Wohnraum ist unverzichtbar. Jeder Mensch hat das Recht auf eine feste Bleibe und ist auf eine Wohnung als fester Lebensmittelpunkt angewiesen. Deshalb sieht das Grundgesetz für das Eigentum an Wohnraum eine starke Sozialbindung vor. Der Gesetzgeber hat in besonderem Maß das Recht und die Verpflichtung,

den Schutz derjenigen, die auf den Wohnraum angewiesen sind, zu sichern und auch das Interesse der Allgemeinheit am sozialen Frieden durchzusetzen.

Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt des Menschen und seiner Familie. Der Wohnungsmieter weiß, dass er seinen Lebensmittelpunkt in fremdem Eigentum begründet. Wer Wohnraum vermietet, weiß, dass der Wohnungsmieter auf die Wohnung grundsätzlich dauerhaft angewiesen ist. Viele weitere soziale Beziehungen – Arbeit, Bildung, Freundeskreis – sind an diesem Lebensmittelpunkt orientiert und sind oft in existenzieller Weise von ihm abhängig.

Davon ausgehend ist zu fordern, dass der Wohnungsmieter, der den geschlossenen Mietvertrag einhält, nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen die gemietete Wohnung herausgeben muss, und dass auch dann, wenn sich das Ausnahmeinteresse des Vermieters durchsetzt, der Mieter grundsätzlich nicht wohnungslos werden darf. Massive Vertragsverletzungen des Wohnungsmieters müssen andererseits den Vermieter berechtigen, den Vertrag schnellstmöglich zu beenden. Allerdings ist das nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Interessen des Vermieters nicht auf andere Weise durchsetzen lassen.

Beide Seiten genießen den Schutz des Eigentumsrechts: Das Eigentumsrecht des Vermieters umfasst den Schutz des Eigentumsgegenstands in seiner Substanz, das grundsätzliche Verfügungsrecht des Eigentümers und eine gewisse Rentierlichkeit. Es umfasst nicht den Anspruch auf eine bestimmte oder gar maximale Höhe der Rendite. Das eigentumsrechtlich geschützte Besitzrecht des Mieters beruht auf der vom Vermieter kraft seines Verfügungsrechts getroffenen Entscheidung, dass sein Eigentum durch Menschen, die dort ihren Lebensmittelpunkt begründen, genutzt werden soll. In der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 26. Mai 1993¹ hat es das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung als Eigentum im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG anerkannt. Meist sind die Wohnungen von vornherein für diese Zweckbestimmung der Fremdnutzung erbaut worden.

Aufgabe des Gesetzgebers ist es, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Der Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers ist bei der Ausgestaltung besonders weit. Die in der Verfassung selbst angeordnete Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist bei vermietetem Wohnraum vom Gesetzgeber besonders intensiv zu schützen. Allerdings ist das Eigentumsrecht des Vermieters in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 garantiert. Der Gesetzgeber hat darauf zu achten, dass kollidierende Eigentumsrechte angemessen ausgeglichen werden und die Interessen der Allgemeinheit – z.B. gegenüber Lasten der Wohnungslosigkeit – gewahrt werden².

I. Gesetzlicher Kündigungsschutz, Gesetzesstand und Rechtslage

Schon jetzt gibt es im BGB, aber auch im Verfahrensrecht zahlreiche Normen, die den besonderen Schutz des Wohnraummieters bezeichnen und seine strukturell schwächere Stellung gegenüber dem Vermieter kompensieren sollen. So bedarf es stets einer gerichtlichen Entscheidung, in der Regel eines Urteils im Zivilprozess, um einen Mieter aus seiner Wohnung räumen zu lassen. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Rechtsverhältnissen ist die Vertragsfreiheit im Wohnraummietrecht zu Gunsten der Mieter eingeschränkt. So kann weder das Minderungsrecht ausgeschlossen, noch können Mieterhöhungsmöglichkeiten außerhalb des gesetzlich Vorgesehenen vereinbart werden. Vom gesetzlichen Kündigungsschutz kann nicht zu Lasten des Mieters abgewichen werden. Wohnraummietarten werden

¹ BVerfGE 89, 1 In dieser Entscheidung ging es um eine Eigenbedarfskündigung

² Zur verfassungsrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit einer Änderung des Kündigungsrecht, Tietzsch, WuM 2017, 113, m.w.N.

erstinstanzlich stets vor dem Amtsgericht verhandelt, einen Anwalt benötigen die Mietvertragsparteien hierfür nicht.

Das Mietrecht des BGB räumt dem Vermieter für alle Mietverhältnisse die Möglichkeit einer ordentlichen (fristgemäßen) und einer außerordentlichen (fristlosen) Kündigung ein.

Eine andere aber leider nicht ganz deckungsgleiche Unterscheidung kann man zwischen der Kündigung des vertragstreuen Mieters und des vertragstreuen Mieters treffen.

Vertragsverstöße ziehen Konsequenzen nach sich. Mieter müssen sich an den Vertrag halten, insbesondere die Miete vollständig und pünktlich zahlen, aber auch ansonsten die gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen respektieren. Der Vermieter muss den Wohnraum kündigen können, wenn ihm ein weiteres Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist. Dies muss im Zweifel dann auch schnell gehen, um den so nicht mehr hinzunehmenden Zustand zu beenden. Bei welchen Vertragsverstößen ein Vermieter kündigen kann, hat der Gesetzgeber geregelt, die Rechtsprechung hat dies ausgestaltet, gleiches gilt für besondere Regelungen zum Mieterschutz bei Zahlungsverzugskündigungen, wie z. B. der Schonfristzahlung zur Heilung von Kündigungen wegen Zahlungsverzuges.

Seit 1972 führten ordentliche Kündigungen des vertragstreuen Wohnungsmieters praktisch nur dann zur Beendigung des Wohnraummietverhältnisses, wenn der Vermieter ein ganz besonderes, durch Ausnahmeumstände begründetes überwiegendes Interesse an der Vertragsbeendigung darlegen konnte. Als Kompensation wurde dem Vermieter das Recht eingeräumt, die Miete auf die jeweilige Vergleichsmiete zu erhöhen, damit eine angemessene Rendite des Objekts sichergestellt bleibt. Die Kündigung mit dem Zweck, später von dem gleichen oder einem anderen Mieter eine höhere Miete zu bekommen, ist ausgeschlossen. Dieses System gilt, von einzelnen gesetzlichen Anpassungen abgesehen, seit 40 Jahren.

Die Unterscheidung zwischen der Kündigung eines vertragstreuen und eines vertragswidrig agierenden Mieters setzt sich leider nicht fort bei der Unterscheidung zwischen der ordentlichen und der fristlosen Kündigung. § 573 Abs. 21 Nr. 1 BGB ermöglicht dem Vermieter, den sich vertragswidrig verhaltenden Mieter auch ordentlich zu kündigen. Diese Doppelung führt zu manchem Streit, über die Anforderungen an die Kündigung wegen Vertragsverstoßes und bezüglich der Geltung von Kündigungsschutzvorschriften. Die Anforderungen an eine ordentliche Kündigung sollen niedriger sein als die an eine fristlose Kündigung, Mieterschutz bei Zahlungsverzugskündigungen wird im Ergebnis versagt. Hier müsste der Gesetzgeber für Klarheit sorgen.

Nicht jeder Vertragsverstoß darf zur Kündigung führen, sondern nur derjenige, der es dem Vermieter unzumutbar macht, an dem Vertrag festgehalten zu werden. Wo die Grenzen liegen, sollte der Gesetzgeber klarer machen. Nicht jeder Vertragsverstoß muss mit einer Kündigung geahndet werden. Vielmehr kann dies regelmäßig im Vertragsverhältnis selbst erklärt werden, sei es durch Unterlassung- Zahlungs- oder andere Leistungsklagen.

Der Kündigungsschutz im engeren Sinne, der zum Teil knapp 100 Jahre alt ist, sollte Mieter wieder effektiv schützen, derzeit steht er nur auf dem Papier.

Das Verbot der Änderungskündigung muss wieder stärker betont werden, verbunden mit der Verantwortung des Vermieters, dem Mieter grundsätzlich den Wohnraum zu garantieren. Die Kündigung des vertragstreuen Mieters gerade bei Eigenbedarf sollte klar eingeschränkt werden und die Interessen des Mieters sollten hier stärkere Berücksichtigung finden.

II. Kündigung bei Vertragsverstößen

Hier geht es darum, die Verstöße genauer zu fassen und die Grenze der Zumutbarkeit zu definieren.

Der praktisch bedeutendsten Fälle des Vertragsverstoß sind die Zahlungsverzugskündigungen. Darunter wird der Verzug mit den laufenden Mietzahlungen (in Abgrenzung zu sonstigen Zahlungsverpflichtungen wie Nebenkostennachzahlungen, Schadensersatz oder Prozesskosten). Für Kündigungen wegen Zahlungsverzugs gibt es Schutzverschriften in § 569 Abs. 3 BGB.

1. Zahlungsverzugskündigung

Hierzu werden von beiden Parteien drei Reformvorschläge gemacht:

- Ein klarer Mindestrückstand soll bestimmt werden: zwei Monate (Linke)
- Streit über die Minderungshöhe soll nicht zur Kündigung führen (Grüne und Linke)
- Nachzahlung aller Mietrückstände heilt jede Kündigung (Grüne und Linke)
- Keine Zurechnung von verspäteter Kostenübernahme durch Jobcenter (Grüne)
- Schutz bei Streit über Mieterhöhungen (Linke)

a. derzeitige Rechtslage

Die Mietzahlung ist die Hauptleistungspflicht des Mieters. Ein Ausfall der Miete stellt in der Regel einen Vertragsverstoß dar, der es dem Vermieter ermöglichen muss, das Vertragsverhältnis zu beenden.

Die Miete setzt sich regelmäßig aus der Grundmiete und den laufenden Vorschüssen für kalte und warme Betriebskosten zusammen. War die Mietsache mangelbehaftet, ist die Miete automatisch reduziert. Der Mieter schuldet dann nur noch die gekürzte Miete, nur sie fließt dann in die Berechnung des Mietrückstandes ein. Ein Streit über das Vorliegen oder den Umfang eines Mangels wird bei einer vom Mieter getätigten Mietminderung schnell zum Streit über das Mietverhältnis. Geht der Vermieter davon aus, dass der Mangel nicht besteht, vom Mieter verursacht wurde oder die Minderung überzogen ist, kündigt er, sobald die Mietkürzung einen kündigungsrelevanten Umgang erreicht hat. Im Räumungsverfahren hängt der Ausgang des Verfahrens dann von Mangel und Minderung ab.

Nach der derzeitigen Rechtslage kann eine Wohnung fristlos gem. § 543 Abs. Nr. 3 BGB gekündigt werden, wenn der Mieter entweder mit der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils für zwei aufeinander folgende Termine (Fall a) oder wenn er für einen Zeitraum, der zwei Monate übersteigt, mit insgesamt zwei Monatsmieten (Fall b) im Verzug ist. Die Kündigungen können abgewendet werden: Bei vollständiger Nachzahlung des Mietrückstandes bis spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage wird die Kündigung unwirksam (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Resultiert der Mietrückstand aus einem Streit über die Berechtigung einer Mieterhöhung, kann der Vermieter erst zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung des Mieters gekündigt werden (§ 559 Abs. 3 Nr. 3 BGB).

Für eine fristgerechte Kündigung kann ein Mietrückstand von einer Monatsmiete reichen. Der BGH grenzte hier dahingehend ab, dass eine fristgerechte Kündigung wegen einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung nur dann ausscheide, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht erreiche und der Verzug weniger als einen Monat andauere³. Jeweils müssen die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Für die fristgerechte Kündigung soll der Mieterschutz in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht gelten. Selbst wenn der

³ BGH VIII ZR 107/12

Mieter den Mietrückstand komplett ausgleicht, bleibt die fristgerechte Kündigung bestehen⁴. Auch der Kündigungsschutz bei Streit über die Zulässigkeit einer Mieterhöhung soll für eine fristgerechte Kündigung nicht gelten⁵. Gerechtfertigt wird dies vom BGH mit systematischen Argumenten. Es wird darauf abgestellt, dass der in § 569 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BGB geregelte Schutz nur für Kündigungen nach § 543 Abs 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gelte, also für die fristlose Kündigung. Da ein Verweis auf die Regelungen der ordentlichen Kündigung fehle, gälte sie für diese auch nicht⁶.

Eine fristlose Kündigung kann mit einer fristgerechten Kündigung kombiniert werden. Sie wird dann „hilfsweise“ erklärt⁷.

Einer Abmahnung bedarf es weder für die fristgerechte noch für die außerordentliche Kündigung.

b. Reformvorschläge

1) Zahlungsrückstand

Die Forderung, dass erst ab einem Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten eine Kündigung wirksam sein soll, ist zu begrüßen. Es schafft Klarheit und deckt sich im Übrigen auch mit der gängigen Vorstellung der Bevölkerung über die Voraussetzung einer Zahlungsverzugskündigung. Schon das Allgemeine preußische Landrecht von 1794 knüpfte in § 298 die Kündigung an den Rückstand der Miete über zwei Termine an, § 3 des Mieterschutzgesetzes von 1923 zog die Grenze für Kündigung bei insgesamt zwei Monatsmieten. Die doch nur für den Volljuristen nachvollziehbare Differenzierung zwischen den Rückständen bei einer fristgerechter und einer ordentlichen Kündigung stellt keine für den Verbraucher – und das ist der Wohnraummieter stets – klare Handlungsanweisung dar.

2) Minderung und Mängel

Gerade Mängel geben immer wieder Anlass zu Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien, die dort angelegte Grundproblematik betrifft sowohl die fristlose als auch die fristgemäße Kündigung. Die vom Mieter vorgenommene Minderung führt regelmäßig zu Vermieterkündigungen: Summieren sich die geminderten Beträge auf mehr als eine Monatsmiete, dann kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen. Zwar ist die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter die Miete berechtigt in angemessener Höhe gemindert hat. Aber dies stellt sich erst im Laufe des – für den Mieter oft existenzbedrohenden – Rechtsstreits heraus. Ein gut beratener Mieter wird bei Vorliegen eines Mangels die Miete unter Vorbehalt zahlen und diese später zurückfordern, um keine Kündigung zu riskieren.

Das widerspricht den Grundentscheidungen des Gesetzes: Die Minderung der Miete tritt automatisch ein, sobald der Vermieter vom Mangel weiß, der Mieter darf nach dem Gesetz (§ 536 BGB) sofort weniger zahlen. Nach dem Gesetz (§ 320 BGB) hat der Mieter außerdem das Recht, seine Leistung (Mietzahlung) zurückzuhalten, bis der Vermieter seine Pflicht erfüllt hat. Außer in Fällen völlig willkürlich überzogener und grundloser Mietminderung gibt es keinen vernünftigen Grund, dass ein Streit über Mietminderung im Räumungsprozess geklärt werden muss. Dies führt zu unsinnigen Belastungen auf Mieterseite, aber auch bei der Justiz. Durch Gesetzesänderungen soll nunmehr sichergestellt werden, dass Minderungsstreitigkeiten in aller Regel nicht zur Kündigung führen.

⁴ BGH VIII ZR 6/04 und VIII ZR 231/17;

⁵ BGH VIII ZR 107/12

⁶ Die Auslegung ist umstritten, siehe u.a. Blank, WuM 2005, 252-253 LG Berlin, ZK 66, GE 2020, 604

⁷ Zur Zulässigkeit BGH VIII ZR 231/17

Allerdings erscheint es auch nicht sachgerecht, die Kündigung wegen Zahlungsverzuges bei einem im Streit stehenden Minderungsrecht generell auszuschließen.

Es sollten hier nach Risikosphären abgegrenzte Regelungen getroffen werden und hierzu auch die Vorschriften außerhalb des Kündigungsrechts in den Blick genommen werden. Grundsätzlich ist trotz automatischer Minderung bei Vorliegen eines Mangels der Mieter verpflichtet, diesen anzugeben und ggf. auch zu beweisen.

Nebenbei sei noch darauf verwiesen, dass der Vermieter im Wohnraummietverhältnis stets einen Anspruch auf Zahlung der vollständigen Miete hat und damit natürlich auch Mietrückstände einfordern und einklagen kann, ohne das Mietverhältnis zu kündigen.

aa) Feststellung der Mangelursache, Risiko Mieter, kein Mangel: (Vorbehalt-)Zahlung und Rückforderung

Die Miete ist nur gemindert, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, den der Mieter nicht zu vertreten hat. Andernfalls muss er voll zahlen. Irrt sich der Mieter über den Mangel oder seine (angebliche fehlende) Verursachung müsste er die Konsequenzen tragen. Das Risiko hierfür muss der Mieter tragen.

Allerdings bedarf es hier des Mieterschutzes über die Schonfristzahlung, die nach derzeitiger Rechtslage im Zuge der BGH-Rechtsprechung aber nur die fristlose Kündigung heilt⁸. Mit der Nachzahlung könnte er die Wohnung halten und sein Minderungsrecht dann ggf. im Wege einer Widerklage auf Rückzahlung der Mieten wahren. Besteht der Mangel nicht, verliert er dann trotzdem nicht die Wohnung, trägt aber alle dem Vermieter entstandenen Kosten.

Änderungsbedarf besteht hier bezüglich des Ausschlusses der Rückforderung überzahlter Mieten nach 814 BGB.

Der Mieter, der nach dem Gesetz eigentlich zur Erlangung seines Minderungsrechts außer der Mangelanzeige gar nichts tun muss, ist hier aber durch § 814 BGB zu einer Handlung gezwungen, die außer Juristen niemandem einleuchtet: Er muss, wenn er die Miete nicht minderungsbedingt kürzt, gegenüber dem Vermieter erklären, dass er sich vorbehält, diese Zahlung (teilweise) zurückzufordern. Andernfalls gilt seine Mietzahlung „vorbehaltlos erbracht“ und damit nicht rückforderbar. Der Mieter muss sogar nachweisen, dass seine „Vorbehaltserklärung“ den Vermieter erreicht hat.

Dies scheitert in der Praxis oft daran, dass der Mieter vom Minderungsrecht und seinem Umfang erst später erfährt und die Miete – schon zur Vermeidung von Kündigungsfolgen – ohne ausdrücklichen Vorbehalt weiter zahlt, und damit trotz Vorliegen eines Mangels die gesetzliche Mietminderung zumindest für einige Zeit vereitelt wird. § 814 BGB kann man nicht zum gängigen Allgemeinwissen zählen.

Die Anwendung des § 814 BGB auf Mietminderungen ist ein systemwidriger Formalismus, der dem Ansatz eines bürgernahen Mietrechts diametral widerspricht. Daher soll § 536 BGB, der das Minderungsrecht regelt, dahin gehend ergänzt werden, dass § 814 BGB in diesem Zusammenhang ausgeschlossen ist, der Mieter also trotz vorbehaltloser Zahlung sein Minderungsrecht nicht einbüßt. Ein entsprechendes Vorbild lässt sich dem neuen § 556 g BGB entnehmen.

⁸ Dazu unten ausführlicher

bb) Minderungshöhe, Irrtum und Toleranz

Besteht ein Mangel, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt, sollte das Risiko, dass der Mieter irrtümlicherweise eine falsche Minderungshöhe angenommen wird, von beiden Parteien getragen werden.

Der Minderungsbetrag wird regelmäßig über Anteile der Bruttomiete berechnet. Gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB ist die Miete, für die Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache gemindert ist, nur angemessen herabgesetzt zu entrichten. Die Höhe des Minderungssatzes richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles und ist regelmäßig kaum vorauszusehen. Es gibt zwar Minderungstabellen, die aber lediglich als Orientierung herangezogen werden können. Letztlich wird die Höhe der Minderung (rückschauend) durch das Gericht festgelegt.

In der Praxis muss der Mieter zunächst die Miete – ggf. nach Einholung eines Rechtsrates – kürzen und selbst hierfür eine angemessene Minderungsquote festlegen. Fordert der Vermieter später die Miete gerichtlich ein und wendet der Mieter Mängel ein, dann wird letztlich anhand der gerichtlich festgelegten Minderungshöhe die Forderung des Vermieters beziffert. Problematisch wird dies jedoch, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum die Miete mindert und die Minderungsbeträge die kündigungsrelevante Höhe überschreiten. Nun droht wiederum eine Kündigung und Räumungsklage.

Die Höhe der Minderungsquote – selbst für erfahrene Praktiker nicht zuverlässig einschätzbar – entscheidet letztlich über den Verbleib in der Wohnung. Aufgrund dieser Unsicherheit sollte – wie bereits bis 2005 von den Untergerichten so gehandhabt – dem Mieter im begrenzten Maße ein Irrtumsrecht zugestanden werden.

Daher wäre es sinnvoll, dass eine in Grenzen überzogene Minderung dann unschädlich sein sollte, wenn dieser Irrtum vom Mieter nicht grob fahrlässig verursacht worden ist. Eine Überschreitung der Minderungsquote von bis zu 50 % sollte den Mieter nicht die Wohnung kosten. Die näheren Kriterien sollte die Rechtsprechung entwickeln. Der insofern entstandene Mietrückstand sollte bei Bemessung einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges unberücksichtigt bleiben. Es bedarf hier jeweils einer Entscheidung im Einzelfall, wobei sich der Mieter, der fachkundigen (aber letztlich vom Gericht als unzutreffend bewerteten) Rat eingeholt hat, eher entlasten kann, als der Mieter, der sich diese Mühe nicht gemacht hat. Eine weit überzogene Minderung indiziert eher die grobe Fahrlässigkeit als eine nur geringfügige Überschreitung.

Eine entsprechende Regelung sollte mit in § 569 BGB aufgenommen werden. Damit ist klargestellt, dass dies nur für die Wohnraumkündigung Geltung beansprucht.

Natürlich hilft auch für diese Fallgruppe die Ausweitung der Heilungswirkung der Schonfristzahlung von der fristlosen auf die fristgerechte Kündigung.

cc) Zurückbehaltungsrecht

Eine weitere „Sicherung“ der Wohnung bei Streit über die Mängel stellt das Zurückbehaltungsrecht dar. Dieses Institut aus dem allgemeinen Schuldrecht, §§ 320 ff BGB, ermöglicht es bei einem gegenseitigen Vertrag dem Schuldner der seinerseits einen Anspruch gegen den Gläubiger hat, seine Leistung solange zurückzuhalten, bis er auch wegen seiner Forderung befriedigt ist.

Das Zurückbehaltungsrecht gibt es auch im Mietrecht und erlaubt dem Mieter einen Teil der von ihm eigentlich geschuldeten Miete zurück zu halten, für den Fall das der Vermieter seinen Pflichten nicht nachkommt und die vorhandenen Mängel beseitigt. Hiermit bekommt der Mieter das Recht, über den geminderten Betrag hinaus weitere Zahlungen zurückzuhalten. Diese muss er jedoch sofort nachzahlen, wenn der Mangel beseitigt wird. Es handelt sich also um ein Druckmittel.

Maßstäbe für Höhe und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts sind im allgemeinen Schuldrecht nicht näher geregelt.

Für das Wohnungsmietrecht hatte zumindest ein wesentlicher Teil der Instanzrechtsprechung es Jahrzehntelang für angemessen gehalten, dass der Wohnungsmieter – über den angemessenen Minderungsbetrag hinausgehend – einen mehrfachen Betrag, bis zur Höhe von mehreren Monatsmieten zurückbehalten darf. Ausgehend davon, dass den letztlich vom Richter für angemessen gehaltenen Minderungsbetrag zu Anfang niemand kennt, waren die Maßstäbe für die Zurückbehaltung wenig strikt, es gab allerdings hierzu auch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Dies hat sich jetzt geändert.

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 17.06.2015⁹ das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungsmieters praktisch wertlos gemacht: Eine Zurückbehaltung soll betragsmäßig begrenzt werden. Es soll weder die Mängelbeseitigungskosten überschreiten noch ein Mehrfaches der Monatsmiete betragen. Wenn sich der Vermieter durch die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts nicht zur Vornahme der beabsichtigten Instandsetzungsmaßnahme anhalten lasse, sei dieses Mieterrecht offenbar fehlgeschlagen und dürfe deshalb nicht weiter ausgeübt werden. Das läuft – wenn nicht der Mangel gänzlich erfunden ist – darauf hinaus, den klar vertragsbrüchigen Vermieter zu prämiieren.

Im Übrigen verlangt der BGH hier eine strikte Einzelfallprüfung. Damit verliert das Instrument des Zurückbehaltungsrechts jede Vorausschaubarkeit, letztlich nimmt der BGH dem Mieter ein Druckmittel zur Durchsetzung seiner Mängelbeseitigungsansprüche.

Es ist daher angezeigt, das Zurückbehaltungsrecht im Wohnungsmietrecht entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes und der vorherigen Rechtsprechung wieder zu stärken. Dabei sollte zur Klärung die Höhe genauer festgelegt werden. Hier gibt es in der Praxis zwei von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten möglichen Ansatzpunkte. Die Höhe des Zurückbehaltungsrechts könnte an die Minderungshöhe oder aber an die Mängelbeseitigungskosten gekoppelt werden.

Bisher gab es im Werkvertragsrecht im alten § 641 Abs. 3 BGB eine Regelung. Hier wurde das Zurückbehaltungsrecht an die Höhe der Kosten für die Mängelbeseitigung gekoppelt. Diese sicherlich für das Werkvertragsrecht sinnvolle Regelung ist auf das Mietrecht nicht übertragbar. Während die Mängelbeseitigungskosten die Kosten der Herstellung des Werkes kaum überschreiten dürften, ist dies aufgrund des Charakters der Miete als Gegenleistung für eine Gebrauchsüberlassung anders. Bei Lärmstörungen durch Nachbarn können keine Kosten für Mängelbeseitigung anfallen, die Kosten zur Beseitigung eines Wasserschadens schnell ein Mehrfaches einer Jahresmiete verschlingen, wenn hierfür die Erneuerung des Daches erforderlich wäre. Der Mieter kann auch die Mängelbeseitigungskosten in aller Regel gar nicht einschätzen. Anknüpfungspunkt kann daher nur der zu entrichtende Mietzins sein und dort der Grad der mängelbedingten Minderung. Sinnvoll wäre eine Begrenzung auf den vierfachen Minderungsbetrag.

3) Abmahnung und Zahlungsverzug

Bisher ist eine Abmahnung vor einer Kündigung wegen Zahlungsverzug nicht erforderlich. Dies ist für die fristlose Kündigung in § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB ausdrücklich ausgeschlossen, dies gilt er recht für die fristgerechte Kündigung, zumal hier eine Abmahnung gesetzlich nicht vorgesehen ist.

⁹ BGH VIII ZR 19/14

Im Hinblick auf die erheblichen Rechtsfolgen, die eine Kündigung nach sich zieht, erscheint es sachgerecht und dem Vermieter auch zumutbar, dass er dem Mieter auf die Rechtsfolgen vor der Kündigung aufmerksam macht. Hier könnte sich das Wohnraummietrecht ein Beispiel am Wohnbetreuungsvertragsgesetz nehmen, das in § 12 Abs. 3 Satz 1 WBGV dem den Wohnraum überlassenden Unternehmer aufgibt, vor einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges dem Bewohner eine angemessene Zahlungsfrist zu setzen.

4) Schonfristzahlung und fristgerechte Kündigung

Eine absolut wichtige und von verschiedener Seite gestellte Forderung stellt die Erstreckung der Heilungswirkung einer Nachzahlung von Mietrückständen auch auf die fristgerechte Kündigung.

aa. Konsequenz der BGH- Rechtsprechung zur Schonfristzahlung

Die oben dargestellte Rechtsprechung des BGH schafft den in § 569 Abs. 3 Nr. 2 geregelten Kündigungsschutz praktisch ab. Zahlt der Mieter den rückständigen Mietzins nach, verliert er die Wohnung nicht sofort, sondern nach Ablauf der Kündigungsfrist, die je nach Dauer des Mietverhältnisses drei, sechs oder neun Monate beträgt. Mit der Nachzahlung erkaufte sich der Mieter also lediglich Zeit. In der Praxis ist dieser Zeitfaktor nicht messbar. Gerade in angespannten Märkten findet der Mieter nicht umgehend nach Zugang der Kündigung eine neue Wohnung, wenn er eine Wohnung dann tatsächlich gefunden hat, muss der Umzug organisiert und die alte Wohnung ggf. hergerichtet werden. Bis zur Räumung ist auch die Frist für die ordentliche Kündigung abgelaufen. Hinzu kommt, dass auch bei einer fristlosen Kündigung eine Räumungsklage erhoben werden muss, die mehrere Monate dauert. Am Ende steht ein Räumungsurteil und dann eine Räumungsfrist. Dass diese vor dem Auslaufen auch der längstens Kündigungsfrist endet, ist allenfalls theoretisch denkbar. Somit läuft der Schutz ins Leere und führt auch nicht dazu, dass der Mieter die Mietrückstände ausgleicht. Die Sozialämter zahlen auch nicht, da der Mieter auch mit Zahlung das Obdach verliert¹⁰.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der BGH die Nachzahlung von rückständigen Mieten dann berücksichtigt, wenn dies ausnahmsweise die Pflichtverletzung des Mieters (Zahlungsrückstand) im milderem Licht erscheinen lässt¹¹. Der Vortrag, den der Mieter hier leisten muss, ist erheblich. Der Ausgang des Räumungsrechtsstreit schwer zu prognostizieren.

bb. Regelungskonzept der Schonfristzahlung

Auch wenn der BGH von dem gesetzlichen Regelungskonzept zur Schonfristzahlung offenbar nicht viel hält, lohnt es sich dieses noch genauer anzusehen

Wurde wegen Zahlungsverzuges gekündigt, kann der Mieter das Mietverhältnis retten, wenn er den vollständigen Mietrückstand und auch die laufenden Mieten innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage nachzahlt. Die Heilung tritt also nur ein, wenn auch keine laufenden Mietschulden mehr bestehen. Diese Option hat der Mieter jedoch nur einmal in zwei Jahren. Das soll den Vermieter davor schützen, dass der Mieter ständig säumig bleibt und der Vermieter hier erhöhten Aufwand mit der Rechtsverfolgung hat. Gibt es nach der Heilung gleich wieder einen Zahlungsausfall, wäre der Mieter die Wohnung los.

Auf den Grund des Zahlungsausfalls kommt es im Fall der Schonfristzahlung nicht an.

¹⁰ Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 01. Juli 2015 – L 32 AS 1579/15 B ER –, juris, Theesfeld, jurisPR-MietR 19/2015 Anm. 6: Da die Nachzahlung der offenen Mieten das Mietverhältnis nicht „rettet“, besteht gem. § 22 Abs. 8 SGB II kein Anspruch auf Übernahme der Nachzahlungsbeträge

¹¹ BGH VIII ZR 6/04

Diese Regelung wird flankiert durch das Sozialrecht. Mieter haben gegenüber dem Jobcenter (§ 22 SGB II) bzw. dem Sozialamt (§ 36 SGB XII) die Möglichkeit, die Übernahme der Mietschulden zu beantragen. Dem soll auch entsprochen werden, wenn dadurch die Obdachlosigkeit vermieden werden kann. Die Leistungen erfolgen in der Regel als Darlehen, können aber auch als Zuschuss erfolgen. Die aufeinander abgestimmten Regelungen des Mieterschutzes und des Sozialrechts gibt es seit knapp 100 Jahren¹². Damit soll sichergestellt sein, dass niemand allein wegen seinen Mietschulden die Wohnung verlieren muss.

Abgerundet wird das Ganze dadurch, dass die Amtsgerichte, die entsprechende Räumungsklagen erhalten, die Sozialleistungsbehörden hierüber informieren müssen, damit die eine entsprechende Kostenübernahme prüfen können (§ 22 Abs. 9 SGB II, § 36 Abs. 2 SGB XII). Damit die Sozialleistungsbehörden die Fristen für die Schonfristzahlungen berechnen können, muss das Gericht auch den Tag der Rechtshängigkeit mitteilen. Diese Regelung gilt selbstverständlich nach wie vor und wird auch befolgt. Allerdings führt dies bei den Betroffenen seit der erwähnten BGH- Entscheidungen zu Irritationen und Komplikationen bei den Sozialleistungsbehörden und Beratern. Diesen fällt die Aufgabe zu, den Mietern zu erklären, dass der suggerierte Schutz durch die Sozialleistungsbehörden nicht besteht. Dies stärkt nicht das Vertrauen in den Rechtsstaat.

Einzig wenn der Vermieter einwilligt bei Zahlung durch das Sozialamt das Mietverhältnis trotz fristgerechter Kündigung fortsetzen zu wollen, wird vom Sozialamt gezahlt. Die verständliche Intention des Vermieters ist es dann, sein Geld vom Sozialamt zu bekommen. Die Schuldenübernahme steht im Vordergrund und nicht die Rettung des Mietverhältnisses. Eine Schuldenübernahme durch das Sozialamt ist jedoch die Ausnahme. Sie widerspricht dem Bedarfsdeckungsprinzip¹³.

Es bleibt festzuhalten, dass es über die Möglichkeit der Schonfristzahlung einen wichtigen Schutz der Mieter vor Obdachlosigkeit gibt. Die Interessen des Vermieters sind dadurch gewahrt, dass die Rückstände ausgeglichen sind. Das Ganze ist in ein Sozialleistungssystem eingebunden, dass jedem garantiert, nicht allein wegen temporärer Mietschulden seine Wohnung zu verlieren.

Die Korrektur der BGH – Rechtsprechung und die Heilung jeder Kündigung durch die Schonfristzahlung ist dringend angezeigt. Wie von den beiden Parteien gefordert, reicht es aus, die Regelung zur Schonfristzahlung auch auf die fristgerechte Kündigung zu erstrecken.

cc. Schonfristzahlung und Jobcenter

In der Praxis wird eine Schonfristzahlung oft vom Jobcenter geleistet oder eine entsprechende Übernahme erklärt. Allerdings kommt es regelmäßig vor, dass es dem Jobcenter trotz Bemühungen des Mieters nicht gelingt, rechtzeitig zu zahlen. Das Verschulden des Jobcenters wird dem Mieter zugerechnet¹⁴.

Der Mieter müsste sich zwar das Fehlverhalten solcher Stellen nicht zurechnen lassen, die Kündigung werde aber gleichwohl nicht nachträglich unwirksam. Dies betrifft folgende praktisch häufige Fallkonstellation: Dem Mieter wird gekündigt, vom Gericht oder auch vom Mieter wird das Jobcenter hierüber in Kenntnis gesetzt. Dieses verspricht dem Mieter die Übernahme der Kosten, versäumt die rechtzeitige Erklärung gegenüber dem Vermieter jedoch

¹² Zu der Weimarer Zeit im Einzelnen: Führer, Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt, Stuttgart 1985, Seite 59 ff

¹³ Aus dem sozialhilferechtlichen Bedarfsdeckungsprinzip folgt, dass ein vor dem Bekanntwerden bestehender Bedarf nicht zu decken ist; Schulden werden grundsätzlich nicht übernommen, u.a. Kunkel in Existenzsicherungsrecht, 3. Aufl. Kapitel 4 Rz. 22

¹⁴ BGH, Urteil vom 04. Februar 2015 – VIII ZR 175/14 –, BGHZ 204, 134-144

aus internen organisatorischen Gründen, beispielsweise wegen Krankheit. In diesem Fall verliert der Mieter seine Wohnung, obwohl er alles getan hat, um dem Vermieter die rückständige Miete zukommen zu lassen.

Eine Wiedereinsetzung scheidet auch aus, da es sich hier um eine materiell – rechtliche Frist handelt¹⁵.

Dies erscheint als außerordentlich unausgewogen, weil der Mieter keine realistische Möglichkeit hat, auf die Ämter einzuwirken, bei der Direktzahlung nicht einmal erfährt, wenn nicht rechtzeitig gezahlt wird.

Daher sollte die Versäumung der Schonfrist im Falle des § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB für den Mieter dann unschädlich sein, wenn eine öffentliche Stelle die Zahlung oder Übernahme versäumt hat, obwohl der Mieter alles in seinen Kräften stehende getan hat, damit der Vermieter zu seiner Miete kommt. Gem. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII soll die jeweilige Sozialleistungsbehörde den Mietrückstand übernehmen, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit droht. Besteht insoweit ein (Regel-)Anspruch, und hat der Mieter zur Durchsetzung dieses Anspruchs alles Notwendige getan, dann kann ihm das Fehlverhalten der Sozialleistungsbehörde nicht zum Nachteil gereichen.

Den von den Grünen angemeldeten Änderungsbedarf kann ich nur unterstützen.

5) Schutz während des Streits um Mieterhöhungen, § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB

Ähnlich wie die Schutzzvorschrift bei der Schonfristzahlung hat der BGH auch die Schutzzvorschrift während der Mieterhöhungsverfahren nicht auf die ordentliche Kündigung erstrecken wollen. Auch diese Schutzzvorschrift läuft damit leer.

Die Schutzzvorschrift hat – eigentlich – folgenden Anwendungsbereich: Werden nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 559 ff BGB die Baukosten mit 8 % auf die Miete umgelegt und diese entsprechend erhöht, schuldet der Mieter ab dem dritten Monat nach Zugang der Erhöhungserklärung die höhere Miete. Streitpotential besteht neben der Frage, ob die durchgeführte Maßnahme einer Modernisierung im Sinne des § 559 BGB ist, auch bezüglich des Härteeinwandes, also des Einwands, die Miete nicht zahlen zu können. Die Entscheidung, welche Miete dem Mieter zumutbar ist und ob der Härteeinwand ausgeschlossen ist, weil die Sache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird, ist immer eine Frage des Einzelfalles¹⁶ und damit oft schwer zu prognostizieren. Der Vermieter kann die Mieterhöhung durch einseitige Erklärung auf die Miete aufschlagen, ohne dass vorher eine richterliche Prüfung stattfindet. Diese Mieterhöhung führt bei Nichtzahlung automatisch zu Mietrückständen.

Hat der Mieter nicht die finanzielle Leistungsfähigkeit, die höhere Miete zu zahlen, was bei dem Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB naheliegend ist, wächst unweigerlich der dann streitige Mietrückstand, sodass dies eine ordentliche Kündigung nach sich zieht. Der Streit über die Zulässigkeit der Mieterhöhung wird dann im Rahmen des Räumungsrechtsstreits weitergeführt werden.

Um dies zu vermeiden, muss der Mieter alles daransetzen, die Mietzahlungen zu sichern, die er eigentlich nicht zahlen kann. Dies kann nicht Sinn und Zweck des Härteeinwandes des § 559 Abs. 4 BGB sein. Die weitere Folge ist, dass der Mieter in der Praxis gerichtlich feststellen lassen muss, dass er die höhere Miete nicht schuldet. Eigentlich sollte derjenige, der eine

¹⁵ Tiedemann, Juris – Kommentar § 569 Rz. 178

¹⁶ BGH VIII ZR 21/19

Forderung geltend macht, diese auch durchsetzen, begründen und gegebenenfalls vor Gericht rechtfertigen müssen. Das ist im vorliegenden Fall der Vermieter.

Der Schutz, der vor einer fristlosen Kündigung gilt, muss entsprechend bei einer fristgerechten Kündigung gelten. Bei einer entsprechenden Änderung der Vorschrift müsste darauf geachtet werden, dass nur dann wegen nicht gezahlter Mieterhöhung gekündigt werden kann, wenn der Mieter zur höheren Miete verurteilt und diese trotzdem nicht zahlt.

2. Sonstige Kündigung wegen Vertragsverstoßes

Aber auch jenseits einer Kündigung wegen Mietrückständen kann der Vermieter bei vertragswidrigem Verhalten kündigen. Die Fallkonstellationen sind vielfältig, ein Vertragsverstoß des Mieters gefährdet das Vertragsverhältnis.

Die Linken fordern hier eine Einschränkung. Unterschiedliche Rechtsauffassungen über Vertragsrechte sollen innerhalb des Vertrages geklärt werden, bevor dies eine Kündigung nach sich zieht.

Dies Forderung würde ich unterstützen.

a. derzeitige Rechtslage

Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn ihm das Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, § 543 Abs. 1 BGB. In § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB sind Regelbeispiele aufgeführt, die eine fristlose Kündigung nach sich ziehen können, die Vernachlässigung der Mietsache und die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte. Hinzu kommen in § 569 Abs. 2 und 2a BGB als Gründe die Störung des Hausfriedens und die Nichtzahlung der Kaution. In der Regel¹⁷ bedarf es einer Abmahnung, bevor gekündigt wird, es sei denn, dass dies keinen Erfolg verspricht oder dem Vermieter eine solche Abmahnung nicht zuzumuten ist, § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB.

Eine fristgerechte Kündigung ist bei einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich.

In den letzten 10 bis 15 Jahren hat der BGH den Anwendungsbereich gerade für die ordentliche Kündigung wegen einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung immer mehr ausgeweitet.

- Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 15.04.2015¹⁸ ein Recht für den Vermieter postuliert, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter Baumaßnahmen – egal ob Modernisierung oder Instandsetzung – nicht duldet, obwohl er nachträglich betrachtet zur Duldung verpflichtet war.
- die Nichtbezahlung von Prozesskosten¹⁹ kann zur Kündigung führen.
- Beharrliches falsches Lüftungsverhalten kann eine Kündigung nach sich ziehen²⁰.
- Wiederholt unpünktliche Mietzahlung²¹.

¹⁷ Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges oder Nichtzahlung der Kaution ist auch ohne Abmahnung zulässig.

¹⁸ BGH VIII ZR 281/13 vom 15.04.2015, BGH WuM 2015, 416

¹⁹ BGH VIII ZR 267/09 vom 14.07.2010, WuM 2010, 571

²⁰ BGH VIII 39/15

²¹ BGH VIII ZR 173/15

b. Reformvorschläge

Die Tendenz geht dahin, dass der Streit über einen Vertragsverstoß nicht mehr innerhalb des Vertragsverhältnisses geklärt wird, sondern über die Kündigung dann im Rahmen einer Räumungsklage. Der Vertragsverstoß entwickelt sich vom Grund der Kündigung zum Anlass, das Mietverhältnis zu beenden.

Allein um dies zu vermeiden, wird der Mieter oftmals Rechte, die ihm eigentlich zustehen, nicht mehr wahrnehmen.

Hier muss gegengesteuert werden. In der Regel sollte eine Kündigung wegen Vertragsverstoßes erst erfolgen, wenn dies vorher im Rahmen einer Unterlassungs- Zahlungs- oder Leistungsklage geklärt worden ist und der Mieter sich trotzdem nicht an die gerichtlich festgestellten Leistungen hält. Diese Obliegenheit hat dort ihre Grenzen, wo eine vorherige gerichtliche Klärung kein Ergebnis verspricht oder dem Vermieter schlicht unzumutbar ist, (z.B. Straftaten zu Lasten des Vermieters).

Mietverhältnisse sind Dauerschuldverhältnisse, die in der Regel Jahre andauern. Es ist dem Vermieter zuzumuten, den Umfang der vertraglichen Pflichten im Vertragsverhältnis zu klären.

III. Kündigung des vertragstreuen Mieters

Ein wesentlicher Teil der Anträge beider Parteien beschäftigen sich mit der Kündigung des vertragstreuen Mieters, insbesondere mit der Kündigung wegen Eigenbedarfs.

- Gefordert wird die Begrenzung des Kreises der Bedarfspersonen (beide Parteien)
- Gefordert wird ein besonderer Schutz bestimmter Mietergruppen, alte Menschen und Familien (beide Parteien)
- Gefordert wird die Verbesserung des Schadensersatzes bei vorgetäuschem Eigenbedarf (Linke).
- Dauerhaft keine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung in Wohnungseigentum (Linke)

1. Eigenbedarfskündigung und Härtewiderspruch

Gem. § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter einem Mieter im Wohnraum nur kündigen, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Neben der oben bereits behandelten nicht unerheblichen Pflichtverletzung stellt der Eigenbedarf die bedeutendste Fallgruppe dar. Er ist in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB als Regelfall des berechtigten Interesses ausgestaltet. Der Vermieter kann hiernach dem Mieter kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Mieter kann gem. § 574 BGB widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie oder einen anderen Angehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

a. Rechtspraxis

Die Fälle des Eigenbedarfs haben in den letzten 10 Jahren stark zugenommen. Viele Fälle von Eigenbedarf sind völlig legitim. Aber möglicherweise verfolgen nicht alle Vermieter schützenswerte Interessen. Diese Art der Kündigung ermöglicht es inzwischen nämlich relativ risikolos, einen missliebigen Mieter los zu werden oder einfach die Wohnung nach Räumung

des Mieters teurer zu vermieten oder besser zu verkaufen. Das Verbot der Änderungskündigung, das in § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB normiert ist, wäre so unterlaufen.

Dies hat mehrere Gründe

1) Ausweitung des Kreises der Bedarfspersonen und der Gründe

Die Rechtsprechung hat in den letzten gut 15 Jahren den Anwendungsbereich und den Personenkreis der Bedarfspersonen kontinuierlich ausgeweitet und verliert an Kontur. Zulässig ist die Kündigung einer Gesellschaft für ihren Gesellschafter²², die Kündigung einer Wohnung für eine Pflegeperson eines Angehörigen des Vermieters²³, die Kündigung für ein au pair Mädchen²⁴ oder entfernte Verwandte²⁵. Für eine Kündigung ausreichend ist es, wenn die Wohnung als Zweitwohnung²⁶, nur zum vorübergehenden Gebrauch²⁷ oder um die erwachsene Tochter gelegentlich in einer anderen Stadt zu besuchen²⁸. Für eine diesbezügliche Kündigung reichen vernünftige und objektiv nachvollziehbare Gründe aus²⁹. Eine Berücksichtigung der Interessen des Mieters findet bei der Prüfung des Eigenbedarfs nicht statt. Sie spielen allenfalls später bei der Härte eine Rolle.

Grenzen für den Eigenbedarf werden erst beim Rechtsmissbrauch gezogen.

2) der Nutzungswunsch als subjektive Tatsache

Die Frage, ob der Vermieter die Räume als Wohnung benötigt, hängt von seinen – schwer zu überprüfenden – subjektiven Vorstellungen und Wünschen ab. Die Überprüfung des Bedürfens im Rahmen einer Beweisaufnahme ist extrem schwierig, weil es in der Regel keine objektiv nachvollziehbaren Tatsachen gibt und es im Ergebnis regelmäßig nur auf die Glaubwürdigkeit der Beweisperson ankommt. Hinzu kommt, dass es ausreicht, dass der Nutzungswunsch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestand³⁰. Ob er im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch besteht, soll keine Rolle spielen. Dies engt die Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters stark ein.

²² BGH VIII ZR 74/11

²³ LG Potsdam WuM 2006, 44

²⁴ BGH VIII ZR 127/08, allerdings gestützt auf die Generalklausel

²⁵ Geschwister ohne nähere Prüfung, BGH – VIII ZR 276/02 v. 9.7.2003, WuM 2003, 464; Schwiegermutter: LG Köln – 12 S 395/91 v. 19.5.1992, WuM 1994, 541; Schwiegertochter: LG Weiden – 2 S 101/02 v. 5.11.2002, WuM 2003, 210; dagegen LG Stuttgart, 16 S 357/92 v. 26.3.1993, WuM 1993, 352; nur bei enger Bindung und sittlicher Verpflichtung: AG Langenfeld – 12 C 22/99 v. 17.12.1999, ZMR 2000, 767; ähnlich AG Springe – 4 C 49/91 v. 19.6.1991, WuM 1991, 554; OLG Braunschweig – 1 W 26/93 v. 1.11.1993, WuM 1993, 731 = NJW-RR 1994, 597; LG Hamburg – 307 S 206/96 v. 12.12.1996, WuM 1997, 177 = NJW-RR 1997, 1440; Großeltern eines Kindes nur in besonderen Fällen: LG Lübeck – 14 S 386/98 v. 8.3.1999, WuM 1999, 336; Cousine: LG Ravensburg – 2 S 85/92 v. 17.6.1992, WuM 1993, 51; Großcousine, wenn besondere Beziehung besteht: LG Stuttgart – 6 S 404/97 v. 26.2.1998, WuM 1999, 515; sozialer Kontakt wurde verlangt für Nichte: LG Wiesbaden – 8 S 490/90 v. 26.2.1991, WuM 1991, 491 und für Tante: AG Frankfurt – 33 C 2911/90 v. 8.11.1990, WuM 1991, 108; anders für Nichten und Neffen BGH – VIII ZR 159/09 v. 27.1.2010, WuM 2010, 163.

²⁶ BGH, Beschluss vom 22. August 2017 – VIII ZR 19/17 –, juris

²⁷ BGH VIII ZR 166/14

²⁸ Chefarzt Fall LG Berlin WuM 2013, 741

²⁹ BGH VIII ZR 166/14

³⁰ BGH VIII ZR 339/04

3) unzureichender Schutz über den Härteeinwand

Der Schutz des Mieters ist im Bereich einer Eigenbedarfskündigung gering. Er kann bei einem begründeten Härteeinwand erreichen, dass das Mietverhältnis für eine angemessene Zeit verlängert wird, bestenfalls auf unbestimmte Zeit, sofern im Ergebnis die vom Tatrichter vorgenommene Interessenabwägung zu seinen Gunsten ausgeht. Auch wenn es heißt, dass alle Umstände als Härtegründe in Betracht kommen, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben³¹, zeigt die Praxis, dass nur in Ausnahmefällen, bei schweren Krankheiten und vor allem bei drohendem Suizid der Mieter sich Chancen ausrechnen kann, die Wohnung zumindest vorübergehend zu behalten³². Selbst Demenz³³, Multiple Sklerose³⁴ eine Krebserkrankung oder hohes Alter³⁵, führen nicht für sich genommen zu einer Härte, die Interessen des Vermieters überwiegen. Auch wenn der Härteeinwand nach § 574 BGB durch die stark gestiegenen Eigenbedarfsfälle mehr Beachtung finden, für den weit überwiegenden Teil der Mieterschaft kommt er kaum in Frage. Sind sie frei von schweren Krankheiten fehlt eine Härte und eine Interessenabwägung kann gar nicht erst stattfinden³⁶. So ist es klar, dass eine Familie ihre Wohnung verliert, wenn der 25- jährige Sohn des Vermieters in die Wohnung einziehen möchte, auch das Rentnerehepaar hat keine Chance, wenn der 50 – jährige Ingenieur diese Wohnung beziehen will, auch wenn er über andere Wohnungen verfügt.

b. Reformbedarf und Vorschläge

Vor diesem Hintergrund besteht dringender Reformbedarf.

1) Interessensabwägung nicht erst im Rahmen des Härteeinwands, sondern im Tatbestand

Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art 14 Abs 1 Satz 1 GG³⁷, hat das Bundesverfassungsgericht ausgeführt. Nicht nur der Vermieter kann sich auf dieses Grundrecht stützen. Solange es nicht um einen Vertragsverstoß geht, wiegen ihre Rechte gleich. Aus diesem Grunde sollte eine Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse des Vermieters und dem Interesse am Verbleib durch den Mieter nicht erst im Rahmen eines Härtewiderspruchs stattfinden. Die Interessensabwägung muss bereits im Rahmen des im § 573 Abs 1 BGB normierten „berechtigten Interesses“ stattfinden. Hier spielt dann neben der Verwurzelung in die Umgebung, der Gesundheitszustand, das Alter und die Lebenssituation eine Rolle. Es bedarf dann einer Einzelfallentscheidung. Schematische Lösungen verbieten sich.

2) Begrenzung des Kreises der Bedarfspersonen

Der Personenkreis, für den wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf, sollten abgesehen von dem Eigentümer selbst auf Verwandte ersten (und zweiten) Grades, Haushaltsangehörige aber auch Lebenspartner beschränkt und die Kündigung für Gesellschafter aus dem Anwendungsbereich der Vorschrift heraus genommen werden.

³¹ BGH VIII ZR 180/18

³² Immerhin muss inzwischen bei ausreichendem Vortrag zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen ein Gutachten eingeholt werden,

³³ BGH VIII ZR 180/18

³⁴ Das LG Berlin 63 S 232/12 sah hier trotz schwerem Verlauf dieser Krankheit keinen Grund, dass die Mieterin den Umzug nicht notfalls mit fremder Hilfe erdigen könne. Der BGH hat diese Entscheidung dann allerdings korrigiert, BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 – VIII ZR 57/13

³⁵ BGH VIII ZR 180/18

³⁶ Viele Gerichte prüfen im Bereich der Härte, ob die Mieter „räumungsfähig“ sind. Alter ist dafür in der Regel für sich genommen kein Kriterium, u.a. LG Osnabrück, Urteil vom 12. Juni 2019 – 1 S 36/19 –, juris

³⁷ BVerfGE 89, 1

3) Begrenzung auf Räumen zu dauerhaften Wohnzwecken

Sinnvoll wäre es auch, den Nutzungszweck einzuschränken. Eine Kündigung zum Erhalt einer Zweitwohnung oder zur vorübergehenden Nutzung sollte nicht möglich sein. Hier wären die Interessen des Mieters in der Regel vorrangig.

4) Reform des Härtewiderspruchs

Wenn man nicht die von uns favorisierte Tatbestandslösung wählt, sollte erwogen werden, den Härteeinwand näher zu definieren und ihn auch für Fälle hohen Alters, besonderer Lebenssituationen, Familien mit Kindern zu öffnen. Feste Altersgrenzen wären jedoch m.E. nicht sinnvoll. Abgesehen davon, dass Bedarfspersonen durchaus auch älter als die Mieter sein können, sagt das Alter allein nichts über die besondere Schutzwürdigkeit eines Mieters aus, es gibt eben hoch mobile 80- Jährige und pflegebedürftige 50- Jährige. Außerdem birgt das Festschreiben einer Altersgrenze die Gefahr, dass Wohnungen an ältere Menschen wegen dieses besonderen Schutzes nicht mehr vermietet werden. Aus diesem Grunde wäre auch ein Verbot der Kündigung älterer Mieter mit fester Altersgrenze (die Linken schlagen hier 70 Jahre vor) nicht zielführend.

Wenn man über die hier vorgeschlagene Tatbestandslösung die Interessensabwägung regelt, bestünde die Möglichkeit, über den Härteeinwand den Vermieter an der Beschaffung und Vermittlung von Ersatzwohnraum zu beteiligen und die Übernahme von Nachteilen auszugleichen die dem Mieter entstehen, der auf den Fortbestand des Mietverhältnisses vertraut hat. Kleinvermieter sollten von einer solchen Verpflichtung ausgenommen werden.

2. Dauerhafter Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarf nach Umwandlung

Die Linken fordern den dauerhaften Ausschluss von Eigenbedarf nach Umwandlung in Wohnungseigentum. Derzeit gilt eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren, gem. § 577 a BGB. Diese Frist kann in angespannten Wohnlagen vom Land bis auf 10 Jahre verlängert werden. Die Forderung kann unterstützt werden. Ich würde noch einen Schritt weiter gehen.

Eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf und wegen Hinderung der angemessenen Verwertung sollte ausgeschlossen sein, wenn die Kündigungsgründe bei Erwerb der Immobilie durch Rechtsgeschäft (die Gesamtrechtsnachfolge ist ein Sonderfall) bestanden haben, oder wenn der Vermieter die Kündigungsgründe schon bei Abschluss des Mietvertrages kennt. Es widerspricht den Grundsätzen des Schuldrechts, wenn – hier vom Vermieter – ein Vertrag abgeschlossen oder übernommen wird, in Kenntnis dessen, dass man ihn nicht einhalten kann oder will. Zudem sollen für beide Kündigungsgründe die durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgeweichten Maßstäbe wieder strenger gefasst werden, damit beide Vertragsseiten die Aussichten einer Kündigung klarer abschätzen können.

Alternativ wäre auch eine ergänzende Regelung dahingehend denkbar, dass der Vermieter eine Eigentumswohnung den Mieter vor Vertragsabschluss darauf hinweisen muss, dass er eine Eigentumswohnung mietet. Denn gerade bei einer Vorratsumwandlung wird nach außen nicht kenntlich, dass eine Eigentumswohnung gemietet wird. Alle Mieter haben noch den gleichen – später verkaufenden – Vermieter.

3. Schadensersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Im Hinblick auf die stark gestiegenen Fälle des Eigenbedarfs liegt der Verdacht nahe, dass nicht jeder Vermieter die Wohnung, die er gekündigt hat, für sich oder eine der benannten privilegierten Personen benötigt, dass also der Eigenbedarf vorgetäuscht ist. Hat der Vermieter den Eigenbedarf vorgetäuscht, hat er dem Mieter den hierdurch entstandenen Schaden zu

ersetzen, § 280 BGB. Das Vortäuschen des Eigenbedarfs hat der Mieter zu beweisen. Auch wenn der BGH hier durchaus eine kleine Beweiserleichterung postuliert hat³⁸, bleibt die Beweisführung schwer. Man kann eben nicht in den Kopf der Bedarfsperson oder des Vermieter „gucken“, die Ziel können sich geändert haben und in der Regel fehlen dem Mieter die Mittel, entsprechende Untersuchungen über einen Detektiv oder ähnliches durchzuführen.

Gelingt ihm aber dann doch ausnahmsweise der Beweis eines vorgetäuschten Eigenbedarfs, ist der ersatzfähige Schaden meist gering und oder schwer nachzuweisen. Oft bleibt es bei den Renovierungs- und Umzugskosten. Tatsächlich muss der Mieter jedoch regelmäßig für neue Wohnung mehr Miete zahlen und hätte gerne die Mietdifferenz als Schaden ersetzt. Nach einhelliger Ansicht ist die Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Miete ersatzfähig, wenn die neue Wohnung nach Ausstattung, Zuschnitt, Lage oder Größe mit der bisherigen Wohnung vergleichbar ist; nicht erstattungsfähig ist die Differenz, wenn (und soweit sie) auf einem höheren Wohnwert beruht; es kommt jedoch eine anteilige Ersatzpflicht in Betracht, etwa für eine größere Wohnung³⁹. Eine „Anleitung“ zur Feststellung der Höhe der ersatzfähigen Differenz bietet (wiederum) die Entscheidung des BGH vom 29.3.2017⁴⁰. Der Aufwand ist hoch, das Ergebnis unsicher.

Vor diesem Hintergrund wäre es sinnvoll, wenn der den Eigenbedarf vortäuschende Vermieter einen hierbei erzielten Gewinn an den Staat oder an den Mieter herausgeben müsste. Diesbezüglich wäre es denkbar, entsprechend dem „Herausmodernisieren“ in 6 WistrG, das Vortäuschen von Eigenbedarf als Ordnungswidrigkeit mit in das Wirtschaftsstrafgesetz aufzunehmen und dies den §§ 7 ff WiStrG zu unterstellen. Hiernach wird ein Mehrerlös gem. § 8 WiStrG an den Staat bzw. auf Antrag auch an den geschädigten Mieter (§ 9 WiStrG) abgeführt. Alternativ wäre auch eine Gewinnabschöpfung entsprechend § 10 UWG möglich.

Gerade wenn die geräumte Immobilie danach eigentlich verkauft werden sollte, bestünde für den Mieter eine Aussicht auf eine fürstliche Kompensation. Gleichzeitig würde die Aussicht, den Gewinn, den man sich von der (vorgetäuschten) Eigenbedarfskündigung erhofft, abgeben zu müssen, normgerechtes Verhalten auf Vermieterseite fördern.

4. Verfassungsrechtliche Fragen

Bei einer möglichen Gesetzesänderung, wie von beiden Parteien vorgeschlagen und von mir unterstützt, stellt sich immer die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit.

Tatsächlich gibt es eine Reihe von Bundesverfassungsgerichtentscheidungen⁴¹ zur Eigenbedarfskündigung. Diese ergingen fast durchweg zu Verfassungsbeschwerden von Vermietern gegen Instanzentscheidungen zum Eigenbedarf.

Dort ging es aber immer darum, ob die Rechtsprechung *das bestehende Gesetz* in einer vom jeweiligen Eigentümer als belastend empfundenen Weise *auslegen* darf. Bei der Auslegung bestehender einfachgesetzlicher Normen „im Lichte des Verfassungsrechts“ mag es durchaus

³⁸ Realisiert der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten "Betriebsbedarf" nach dem Auszug des Mieters nicht, trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll; an diese Darlegung sind daher strenge Anforderungen zu stellen, BGH, Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16 –, juris

³⁹ Siegmund, WuM 2017, 613, 618, mit Ausführungen zu dem gesamten Thema

⁴⁰ Siegmund aaO., BGH VIII ZR 44/16

⁴¹ Verfassungsbeschwerden von Mietern (alle zurückgewiesen): BVerfGE 18, 121 – 1 BvR 375/62 v. 1.7.1964; BVerfGE 68, 361 – 1 BvR 792/83, WuM 1985, 75 und 502/83 v. 8.1.1985; BVerfGE 89, 1 – 1 BvR 208/93 v. 26.5.1993, WuM 1993, 377; BVerfG – 1 BvR 2851/13 v. 23.4.2014, WuM 2014, 399 = NJW 2014, 2417; Tietzsch WuM 2017, 113

sein, dass eine eigentümerfreundliche Auslegung näher liegt als die gegenteilige⁴², die Bindung des Instanzrichters an das Gesetz kann dann dazu führen, dass eine mieterfreundliche Auslegung als Überschreitung des Gesetzes aufgehoben wird, sofern die Eigentumsgarantie betroffen ist.

Eine ganz andere Fragestellung ist aber, ob *das Gesetz geändert* werden kann. Hieran hätte sich wiederum dann auch die Rechtsprechung zu halten. Die Verfassung verpflichtet in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG den Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und gibt ihm in Art. 14 Abs. 2 GG in der Ausgestaltung auf, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich der Allgemeinheit dienen soll. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gilt für das Recht der Wohnraummiete eine besonders strenge Sozialbindung⁴³. Deswegen sind auch sämtliche Versuche, eigentumsbeschränkende *Gesetzesänderungen* für verfassungswidrig zu erklären, gescheitert⁴⁴. Jüngst erst in der Entscheidung zur Mietpreisbremse vom Juli 2019 hat das Bundesverfassungsgericht⁴⁵ auch den Gestaltungsspielraum, die die Verfassung hier lässt, betont. Unter diesen Umständen gilt es genau zu prüfen, welche Regelung sinnvoll sind, damit nicht nur die Interessen der Vermieterseite, sondern auch die der Bewohner und der Allgemein geschützt werden können.

IV. Streichung von § 536 Abs. 1a BGB

Die Grünen fordern eine Streichung des § 536 Abs. 1a BGB

Im Zuge einer Novellierung des Kündigungsrechts sollte – wie von den Grünen vorgeschlagen § 536 Abs. 1 a BGB gestrichen werden. Diese im Zuge der Mietrechtsnovelle im Jahre 2013 eingeführte Regelung schließt bei einer energetischen Sanierung die Minderung für einen Zeitraum von drei Monaten aus. Der Mieter soll trotz Beeinträchtigungen durch Baulärm und Dreck im Zuge der energetischen Modernisierung die Miete ungemindert weiterzahlen müssen. Dies stellt – wie es Artz⁴⁶ richtig formuliert – einen Anschlag auf das Äquivalenzprinzip dar. Miethöhe und Zustand der Wohnung sind voneinander abhängig. Sinkt die Qualität der Wohnung aufgrund eines Mangels, ist die Miete entsprechend gemindert. Dieses Prinzip wird durch die Regelung in Abs. 1 a in Frage gestellt. Daher muss diese Regelung abgeschafft werden, zumal sie sich in der Praxis als streitfähig erweist, wenn z.B. energetische und nicht energetische Maßnahmen parallel durchgeführt werden, oder wenn verschiedene energetische Maßnahmen nacheinander erfolgen.

⁴² Für eine verfassungsgerichtliche Beschränkung der Auslegung wird das meist als ausreichend angesehen, s. aber BVerfGE 84, 382 – 1 BvR 227/91 v. 9.10.1991, WuM 1991, 663 ganz am Ende.

⁴³ BVerfGE 18, 121 (Fn. 1); BVerfGE 21, 73 (82 f.) – 1 BvR 169/93 v. 12.1.1967 [GrdstVG]; BVerfGE 37, 132 – 1 BvR 6/74; 1 BvR 2270/73 v. 23.4.1974; Tietzsch WuM 2017, 113

⁴⁴ BVerfGE 18, 121 – 1 BvR 375/62 v. 1.7.1964 zum Mieterschutzgesetz von 1923; BVerfGE 37, 132 – 1 BvR 66/74 und 1 BvR 2270/73 v. 23.4.1974; BVerfGE 49, 244 – 1 BvR 180/77 v. 10.10.1978, WuM 1979, 6 zum 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971; BVerfGE 53, 352 = WuM 1980, 123; BVerfGE 68, 361 – 1 BvR 792/83, 1 BvR 501/83 v. 8.1.1985, WuM 1985, 75 zum 2.

Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1974; BVerfGE 71, 230 – 1 BvL 23/84, 1 BvL 1/85, 1 BvL 439/84, 1 BvL 652/4 v. 4.12.1985, WuM 1986, 101 zum Miethöhegesetz; BVerfGE 91, 294 – 1 BvR 351/91 v. 22.11.1994, WuM 1995, 22 zur Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern; BVerfG 1 BvR 1360/15 v. 10.7.2015, WuM 2015, 475 zur Mietpreisbremse (Nichtannahmebeschluss wegen Nichtausschöpfung des ordentlichen Rechtswegs); BVerfG 1 BvR 243/16 v. 14.4.2016 zur Kappungsgrenzenverordnung Berlin (Nichtannahmebeschluss); s. zur Verfassungsrechtsprechung auch Derleder, WuM 2013, 383, Tietz WuM 2017, 113

⁴⁵ Nichtannahmebeschluss v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

⁴⁶ NJW 2015, 1573, 1575

V. Minderung bei gesetzlich gebotenen, aber nicht umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Die Grünen fordern für diesen Fall eine Minderungsrecht.

Tatsächlich wäre es hier sinnvoller dem Mieter einen Anspruch auf Durchsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz einzuräumen, wenn der Vermieter zu Durchführung dieser Maßnahme öffentlich-rechtlich verpflichtet ist. Einen derartigen Anspruch kennen wir aus der Heizkostenverordnung. Gem. § 4 Abs. 4 HKV kann der Nutzer vom Eigentümer verlangen, dass letzterer die Räume mit Verbrauchserfassungsgeräten ausstattet. Der Vornahmeanspruch ist wichtiger und zielführender als ein Minderungsrecht.

VI. Fazit

Eine Reform des Kündigungsrecht ist wichtig. Folgende Änderungen werden vorgeschlagen.

- Vertragsverletzungen sollen nur dann zu einer Kündigung führen, wenn dem Vermieter das Festhalten am Vertrag andernfalls unzumutbar wäre. Im Übrigen sollte der Streit über die mietvertraglichen Pflichten im Vertrag geklärt werden.
- Die vollständige Nachzahlung von Mietrückstand muss jede Kündigung heilen. Fehler von Jobcenter und Sozialamt bei der Mietschuldenübernahme sollten nicht zum Verlust von Wohnraum führen.
- Mieter müssen vor Kündigungen geschützt sein, solange sie sich über die Berechtigung einer Mieterhöhung streiten und die Erhöhungsbeträge die Grundlage der Kündigung sind. Der bereits für die fristlose Kündigung normierte Schutz muss auch für die ordentliche Kündigung gelten.
- Der Personenkreis der Bedarfspersonen beim Eigenbedarf sollte beschränkt werden. Der Mieter sollte vor „gekauftem“ Eigenbedarf geschützt werden.
- Die Kündigung eines vertragstreuen Mieters sollte nur möglich sein, wenn das Erlangungsinteresse des Vermieters das Interesse des Mieters überwiegt, in der Wohnung zu verbleiben
- Im Falle einer vorgetäuschten Vermieterkündigung sollte der hierdurch erlangte Gewinn abgeschöpft werden.

Gemeinsam mit dem Kollegen RA Dr. Rainer Tieztsch habe ich ein Papier zur Reform des Kündigungsrecht mit Gesetzesänderungsvorschlägen erarbeitet, <http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/content/mietrecht-neu-denken>.

Michael Reinke, Vorsitzender Richter am Landgericht, Landgericht Berlin - 67. Zivilkammer

Stellungnahme zu den Anträgen

der Fraktion DIE LINKE „**Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre**“ (BT-Drucksache 19/10283)

der Fraktion DIE LINKE „**Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern**“ (BT-Drucksache 19/10284)

sowie

der Fraktion „**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**“ „**Mieterschutz stärken - Kündigungsschutz und Minderungsschutz gerade in Zeiten der Pandemie verbessern**“ (BT-Drucksache 19/20542)

I. Antrag der Fraktion DIE LINKE „Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre“ (BT-Drucksache 19/10283)

Der Antrag zielt auf eine Beschränkung von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach ist der Vermieter zum Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung berechtigt, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das berechtigte Kündigungsinteresse des Vermieters hängt bislang nicht vom Lebensalter des Mieters ab.

Eine Kündigungssperre ab dem 71. Lebensjahr des Mieters wäre zwar geeignet, der im Antrag skizzierten Verdrängung älterer Mieter entgegen zu wirken. Bereits an der **Erforderlichkeit** der Maßnahme bestehen jedoch **erhebliche Zweifel**.

Das geltende Recht schützt ältere Mieter schon heute vor dem Wohnungsverlust durch eine Eigenbedarfskündigung über § 574 Abs. 1 BGB. Danach kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Das hohe Lebensalter des Mieters wird in der Rechtsprechung jedenfalls dann als tauglicher Härtegrund i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB anerkannt, wenn der Mieter zusätzlich am Ort der Mietsache verwurzelt ist (BGH, Urt. v. 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143, juris Tz. 7, 11; LG Berlin, Urt. v. 12. März 2019 – 67 S 345/18, WuM 2019, 209, beckonline Tz. 34). Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH reicht das hohe Lebensalter allein ohne das Hinzutreten weiter Umstände (Verwurzelung, Krankheit) zwar nicht aus, um eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB zu begründen (BGH, Urt. v. 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765, beckonline Tz. 30). Diese - restriktive - Anwendung des § 574 Abs. 1 BGB ist jedoch (europa-)rechtlich nicht unumstritten. Das LG Berlin hat das hohe Lebensalter des Mieters auch bei isolierter Betrachtung als Härtegrund genügen lassen (LG Berlin, Urt. v. 12. März 2019 - 67 S 345/18, WuM 2019, 209, beckonline Tz. 21). Die Entscheidung ist seit April 2019 Gegenstand eines beim BGH anhängigen Nichzulassungsbeschwerdeverfahrens (BGH, VIII ZR 68/19).

Soweit die mit dem Antrag verfolgte lebensaltersabhängige Sperre von Eigenbedarfskündigungen damit begründet wird, es sei in vielen Städten nahezu aussichtslos, „eine neue, bezahlbare Wohnung zu finden“, blendet er ein weiteres Mal die bereits geltende Rechtslage aus. Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine die Fortsetzung des Mietverhältnis rechtfertigende Härte vor,

wenn angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht beschafft werden kann. Damit hat der Gesetzgeber die soziale Härten, die sich durch die immer weiter verschließenden Wohnungsmärkte - auch und gerade für ältere Mieter - ergeben, bereits zum Gegenstand eines gesetzlichen Regelbeispiels erhoben.

Der BGH hat mittlerweile von der Instanzrechtsprechung für die erfolgreiche Geltendmachung fehlenden Ersatzwohnraums aufgestellte Beweishürden für in Ballungsgebieten befindliche Wohnungen weitgehend abgebaut, indem er die Existenz landesrechtlicher Verordnungen, die die Gefährdung der Wohnraumversorgung betreffen (§§ 556d Abs. 2, 577a Abs. 2 BGB), als Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB anerkannt hat (BGH, Urt. v. 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765, beckonline Tz. 52).

Der vorgeschlagenen Kündigungssperre begegnen schließlich **verfassungsrechtliche Bedenken**. Anders als die §§ 574, 574a BGB, die über eine Abwägung der vom Mieter ins Feld geführten - altersbedingten - Härten mit den Erlangungsgründen des Vermieters einen schonenden Ausgleich der beiderseitigen Interessen ermöglichen, lässt der Antrag das Erlangungsinteresse des Vermieters vollständig unberücksichtigt. Allein die Vollendung des 70. Lebensjahrs durch den Mieter würde eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sperren. Die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung ist jedoch einfachgesetzliche Ausprägung der auf Art. 14 Abs. 1 GG beruhenden Eigentumsgarantie zu Gunsten des Vermieters. In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist geklärt, dass das grundgesetzlich geschützte Eigentum seinem Inhaber das Recht gewährt, den Eigentumsgegenstand entsprechend seiner eigenverantwortlichen Lebensgestaltung so zu nutzen, wie er dies nach seinen Plänen für richtig hält (vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 26. September 2001 – 1 BvR 1185/01, WuM 2002, 21, beckonline Tz. 9). Diese Interessen blieben indes ohne die erforderliche sachliche Rechtfertigung

außer Betracht, wenn selbst drängende Erlangungsgründe auf Seiten des Vermieters (hohes Alter des Vermieters, Krankheit des Vermieters, vergleichbare persönliche Gründe von erheblichem Gewicht) nicht geeignet wären, im Rahmen der abwägungsfest formulierten Kündigungssperre Berücksichtigung zu finden.

Diese Sichtweise wird durch eine rechtsvergleichende Betrachtung bestätigt. So hat der französische Gesetzgeber das Recht zur Eigenbedarfskündigung zwar ausgeschlossen, wenn der Mieter das 65. Lebensjahr zum Kündigungszeitpunkt bereits vollendet hat (article 15 III, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Der Kündigungsausschluss greift allerdings nicht, wenn der Vermieter seinerseits das 65. Lebensjahr überschritten hat oder seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse die Inanspruchnahme einer Sozialwohnung rechtfertigen würden.

II. Antrag der Fraktion DIE LINKE „Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern“ (BT-Drucksache 19/10284)

Der Antrag umfasst ein weitreichendes Maßnahmenbündel, deren Einzelmäßignahmen, soweit sie nicht bereits im Antrag zu I. enthalten sind, jeweils nur einer knappen Bewertung unterzogen werden.

1. Ausgleichung eines Mietrückstandes führt nicht nur zur Unwirksamkeit der fristlosen, sondern auch der fristgemäßen Kündigung

Eine Erstreckung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch auf die ordentliche Kündigung ist **sinnvoll und seit langem überfällig**.

Die bisherige Rechtslage hat zu einem Flickenteppich unterschiedlicher instanzgerichtlicher Entscheidungen geführt, die die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB - mit Billigung des BGH (Beschl. v. 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225, beckonline Tz. 8) - zum Teil über eine rechtlich fragwürdige Anwendung von § 242 BGB im Wege einer de-facto-Analogie auch auf die fristgemäße Kündigung erstrecken. Der Ausgang von Räumungsprozessen nach Ausspruch einer Zahlungsverzugskündigung ist für Vermieter und Mieter derzeit in hohem Maße ungewiss, da die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben dem tatrichterlichen Ermessen unterliegt und dieses revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüft werden kann (vgl. BGH, a.a.O., Tz. 6).

Eine ausdrückliche Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung würde rechtliche Unsicherheiten beseitigen, Räumungsprozesse für beide Parteien besser kalkulierbar machen und die sozialpolitischen Ungereimtheiten der bisherigen Rechtslage beseitigen.

2. Ausschluss einer Zahlungsverzugskündigung bei Rückständen von weniger als zwei Monatsmieten

Eine entsprechende Regelung wäre **unpraktikabel**, da bereits nicht hinreichend deutlich würde, ob sich die Rückstände nur auf die laufende Miete oder auch auf Rückstände des Mieters mit sonstigen Zahlungsverpflichtungen (Betriebskostennachzahlung, Schadensersatz usw.) beziehen.

Die Regelung würde auch dazu führen, dass die Kündigung im Falle eines wiederholten Zahlungsverzugs gesperrt wäre, solange dieser sich auf weniger als zwei Monatsmieten belief. Ein wiederholter Zahlungsverzug stellt aber eine besonders schwere Pflichtverletzung des Mieters dar; es wäre

systemwidrig, diese bislang im Rahmen der §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zu Lasten des Mieters ins Gewicht fallende Wiederholung der Pflichtverletzung (BGH, Beschl. v. 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225, beckonline Tz. 9) nur deshalb unberücksichtigt zu lassen, weil sie einen Rückstand von weniger als zwei Monatsmieten betrifft.

3. Ausschluss einer Zahlungsverzugskündigung bei minderungsbedingten Rückständen, sofern kein vorsätzlicher Missbrauch des Minderungsrechts von weniger als zwei Monatsmieten

Eine entsprechende Kündigungssperre wäre **systemwidrig und unpraktikabel**. Sie würde die Möglichkeit zur Kündigung wegen fahrlässigen Zahlungsverzugs ausschließen. Damit würde sie nicht nur den Vorgaben der §§ 276 Abs. 1 Satz 1, 286 Abs. 4 BGB zuwiderlaufen, die für einen Verzug neben Vorsatz und der Übernahme einer Garantie ausdrücklich auch bloße Fahrlässigkeit ausreichen lassen. Die Kündigungsbeschränkung würde auch dem allgemeinen schuld- und kündigungsrechtlichen Grundsatz widersprechen, dass der Schuldner nicht befugt ist, das Risiko einer - wenn auch nur fahrlässigen - rechtlichen Fehlbeurteilung dem Gläubiger zuzuschieben (BGH, Urt. v. 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06 , NJW 2007, 428; beckonline Tz. 25).

Davon abgesehen würde die Kündigungsbeschränkung in der Rechtspraxis zu erheblichen Problemen führen, da die für den Kündigungsausschluss konstitutive - und tatrichterlich zu klärende - Schuldfrage auch die häufig schwierige Grenzziehung zwischen bewußter Fahrlässigkeit und bedingtem Vorsatz umfassen würde (vgl. BGH, Urt. v. 20. Dezember 2011 – VI ZR 309/10, MDR 2012, 280, beckonline Tz. 11).

Die Regelung ist schließlich auch **nicht erforderlich**. Mieter kommt es schon nach geltendem Recht bei der ordentlichen Kündigung zu Gute, dass sie lediglich fahrlässig und nicht vorsätzlich in Zahlungsverzug geraten sind. Denn es wiegt - im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB - bei der zu treffenden Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls weniger schwer, wenn der Zahlungsverzug des Mieters auf bloßer Fahrlässigkeit beruht (LG Berlin, Urt. v. 3. Juli 2018 – 67 S 20/18, WuM 2018, 562, beckonline Tz. 17).

4. Ausschluss verhaltensbedingter Kündigungen, solange unterschiedliche Rechtsauffassungen zwischen Vermieter und Mieter nicht abschließend geklärt sind

Diese Regelung ist aus den Gründen zu 3) **nicht erforderlich, systemwidrig und unpraktikabel**.

Sie verlangt für die Zulässigkeit einer Kündigung zudem die „abschließende Klärung“ der unterschiedlichen Rechtsauffassungen und damit ein rechtskräftiges Urteil im Vorprozess. Das kann - abhängig von der Verfahrensdauer - zu einem mehrjährigen Kündigungsausschluss des Vermieters führen, selbst wenn er im Instanzenzug einen Titel gegen den Mieter erstreiten, der Mieter auch weiterhin dem Titel zuwider handeln und sich die Rechtsauffassung des Vermieters am Ende des Verfahrens rechtskräftig als zutreffend erweisen sollte.

Für diese weitreichende Kündigungsbeschränkung, die auch schwerwiegende - und mit erheblichen Beeinträchtigungen des Vermieters verbundene - Pflichtverletzungen des Mieters beträfe, sofern sie nur auf unterschiedlichen Rechtsauffassungen der Mietvertragsparteien beruhten, fehlt ein hinreichender sachlicher Grund.

5. Eigenbedarfskündigung nur noch für Wohngebrauch des Eigentümers oder engster Familienangehöriger als Erstwohnsitz, kein Eigenbedarfskündigung bei Personengesellschaften als Vermieter

a.

Die Beschränkung der Bedarfspersonen auf den Vermieter und engste Familienmitglieder ist **nicht erforderlich**. Jedenfalls im Prozessalltag stützen Vermieter die Eigenbedarfskündigung nur in seltenen Ausnahmefällen auf den Wohnbedarf entfernter Familienangehöriger. Einer ausufernden personellen Erstreckung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind bereits nach geltendem Recht hinreichende Grenzen gesetzt, da als Bedarfspersonen nur solche Familienangehörigen in Betracht kommen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt (BGH, Urt. v. 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NZM 2020, 984, beckonline Tz. 19).

b.

Es begegnet mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG **verfassungsrechtlichen Bedenken**, die Eigenbedarfskündigung nur auf Fälle der beabsichtigten Nutzung als Erstwohnsitz zu beschränken.

Allerdings ist die bisherige Rechtsprechung des BGH, der auch eine nur sporadische Nutzung der Mietsache durch den Vermieter als Eigenbedarfsgrund ausreichen lässt, ohne eine konkrete Mindestnutzungsdauer zu verlangen (BGH, Urt. v. 22. August 2017 - VIII ZR 19/17, NJW-RR 2018, 138 beckonline Tz. 3), sehr weitgehend.

Sinnvoll - und verfassungsrechtlich unbedenklich - dürfte der Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen sein, wenn dieser eine beabsichtigte Nutzung

erfasste, die, bezogen auf ihre jährliche Dauer und Intensität, für den Vermieter nur unerheblich ins Gewicht fiele. Damit wären die Vermieter im Einklang mit Art. 14 Abs. 1 GG weiterhin befugt, die Mietsache nach der Kündigung als Zweitwohnsitz zu nutzen oder nutzen zu lassen. Ausgeschlossen wären nur durch ein besonders geringes Erlangungsinteresse des Vermieters geprägte Kündigungszenarien, denen der Mieter - allerdings nur bei Vorliegen eines Härtegrundes - schon heute nach § 574 BGB begegnen kann.

c.

Ein Kündigungsausschluss für Personengesellschaften ist aus den Gründen zu b. **nicht erforderlich** und zudem im Lichte von Art. 14 Abs. 1, 3 Abs. 1 GG **verfassungsrechtlich bedenklich**.

6. Ersatz für dem Mieter durch die Eigenbedarfskündigung entstandene Aufwendungen

Die gewünschte Regelung würde zu einer **verfassungsrechtlich bedenklichen Aushöhlung** des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB führen. Vermieter wären Gegenansprüchen der Mieter von erheblichem Umfang ausgesetzt, die nicht nur Makler- und Umzugskosten, sondern ggfs. auch die mit der Anmietung von Ersatzwohnraum verbundenen Mehrkosten umfassen würden. Damit würden die sich aus dem Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung ergebenden Vorteile für den Vermieter häufig durch die mit einer Pflicht zum Aufwendungsersatz verbundenen Nachteile aufgezehrt.

Zur Abfederung sozialer Härten **sinnvoll** und verfassungsrechtlich unbedenklich wäre aber die Pflicht zum Aufwendungsersatz durch Zahlung einer - nach den jeweiligen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters

gestaffelten - Pauschale für die dem Mieter kündigungsbedingt entstehenden Umzugs- und Maklerkosten.

7. keine Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Ein dauerhafter Ausschluss der Eigenbedarfskündigung ist **nicht erforderlich** sein. Bereits nach geltendem Recht haben die Vermieter gemäß § 577a Abs. 1 BGB eine Sperrfrist von drei Jahren, in den in § 577a Abs. 2 BGB ausgewiesenen Mangelgebieten sogar eine solche von zehn Jahren, abzuwarten, bevor sie sich auf Eigenbedarf berufen dürfen. Ein hinreichender sachlicher Grund, Vermieter in Umwandlungsfällen gegenüber sonstigen Vermietern dauerhaft zu benachteiligen, ist insbesondere mit Blick auf die bereits bestehenden Regelungen nicht ersichtlich.

III. Antrag der Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ „Mieterschutz stärken - Kündigungsschutz und Minderungsschutz gerade in Zeiten der Pandemie verbessern“ (BT-Drucksache 19/20542)

Der Antrag umfasst - wie der Antrag zu II - ein weitreichendes Maßnahmenbündel, deren Einzelmaßnahmen jeweils nur bewertet werden, soweit sie nicht bereits in den Anträgen zu I. und II. enthalten sind.

1. Entfallen der Verschuldensvermutung des Mieters bei einer Zahlungsverzugskündigung, sofern die Miete vom Jobcenter oder Sozialversicherungsträger unmittelbar an den Vermieter angewiesen wurde

Der Antrag geht von einer **unzutreffenden Prämisse** aus. Das bisherige Kündigungsrecht enthält keine Verschuldensvermutung zu Lasten des

Mieters. Im Rahmen der außerordentlichen Kündigung nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB kommt es wegen der den Mieter treffenden Garantiehaftung nicht auf die Gründe des Zahlungsrückstandes und ein Verschulden des Mieters an (BGH, Urt. v. 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/14, NZM 2015, 196, beckonline Tz. 17). Bei der ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 2 BGB wiederum ist ein persönliches Verschulden des Mieters erforderlich, mithin Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Gerade bei Fehlern des Jobcenters handelt es sich aber um kein persönliches Verschulden des Mieters, sondern lediglich um eines des Jobcenters, das dem Mieter nach der Rechtsprechung des BGH nicht gemäß § 278 BGB zugerechnet wird (BGH, a.a.O., Tz. 20).

Ein die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tragendes persönliches Verschulden des Mieters kann allerdings darin liegen, dass er seine Transferleistungen nicht rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat (BGH, Urt. v. 29. Juni 2016 – VIII ZR 173/15, NZM 2016, 635, beckonline Tz. 19). Für die Einhaltung seiner Mitwirkungs- und Überwachungspflichten wäre der Mieter aber auch bei einer Veränderung der Beweislast jedenfalls sekundär darlegungspflichtig, so dass Beweiserleichterungen zu seinen Gunsten mit **keiner oder allenfalls einer geringfügigen Verbesserung der Prozesslage des Mieters** verbunden wären.

Die beabsichtigte Regelung würde zudem im Ergebnis zu einer **nicht zu rechtfertigenden Rechtsverweigerung zu Lasten des Vermieters** führen. Denn er könnte den Verschuldensnachweis nur durch Auskünfte des Jobcenters oder sonstiger Sozialversicherungsträger führen. Diese Form der Beweisführung wäre ihm verwehrt, da die Jobcenter und Sozialver-

sicherungsträger dem strengen Sozialdatenschutz der §§ 35 SGB I, 68 ff. SGB X unterliegen.

2. Erstreckung des Minderungsrechts auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich

Die beabsichtigte Regelung ist **systemwidrig** und **unpraktikabel**.

Gemäß § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB scheidet eine Minderung des Mietzinses aus, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich gemindert ist. Die Nichteinhaltung abstrakter Energieeffizienzstandards wird aber in der Regel zu keiner konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung für den Mieter führen. Es widerspräche deshalb den allgemeinen Grundsätzen des Gewährleistungsrechts, ihm trotzdem dem Grunde nach einen Minderungsanspruch zuzubilligen. Daneben bleibt die Regelung auf halbem Wege stehen, da sie in Abweichung vom sonstigen Gewährleistungsrecht nur einen Minderungsanspruch, nicht hingegen auch einen Instandsetzungsanspruch nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB statuiert.

Mit der Einräumung eines Minderungsrechts wäre dem Mieter in der Praxis ohnehin nicht oder allenfalls kaum geholfen, da die Gerichte die Minderungsquote mangels konkreter Gebrauchsbeeinträchtigung bei 0 % oder allenfalls im Bagatellbereich festsetzen könnten.

3. Streichung des § 536 Abs. 1a BGB

Eine Streichung wäre **sinnvoll** - die Regelung hat eine geringe Praxisrelevanz und ist ein Fremdkörper im verursachungsunabhängig ausgestalteten Gewährleistungssystem der §§ 535 ff. BGB.

4. Verhinderung oder Erschwerung von Zwangsräumungen Minderjähriger

Die beabsichtigte Regelung ist **nicht erforderlich**, soweit mit ihr eine Erschwerung der Räumungsvollstreckung erreicht werden soll. Bereits das geltende Recht erfordert über § 721 ZPO eine umfassende Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. Halten sich minderjährige Kinder in der Wohnung auf, ist das bei der Bemessung der Räumungsfrist - in der Regel im Wege einer Verlängerung der ansonsten gewährten Räumungsfrist - zu berücksichtigen (LG Berlin, Urt. v. 11. Dezember 2014 - 278/14, ZMR 2015, 301, juris Tz. 21). Besonderen Härten der Vollstreckung kann zudem gemäß § 765a Abs. 1 ZPO begegnet werden.

Ein vollständiger Ausschluss der Räumungsvollstreckung wäre mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG offensichtlich **verfassungswidrig**, da dem Vermieter trotz rechtskräftigen Räumungstitels der Besitz der in seinem Eigentum stehenden Räume ohne einen hinreichenden sachlichen Grund dauerhaft entzogen bliebe.

Berlin, den 7. Dezember 2020

**Stellungnahme für die Anhörung zu den Anträgen 19/10283,
19/10284 (Bundestagsfraktion Die Linke) und
19/20542 (Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen) im
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen
Bundestages am 9.12.2020**

Die Wohnung hat für jeden Menschen existenzielle Bedeutung.

Sie ist der räumliche Mittelpunkt seines Lebens und sein Rückzugsort, an dem sich zudem wesentliche Teile seines familiären Lebens und viele soziale Kontakte abspielen.

Sie ist daher für jeden Einzelnen wichtiger als nahezu alle anderen materiellen Güter und hat einen Wert, der weit über das Materielle hinausgeht.

Deshalb setzt sich der Deutsche Mieterbund seit Jahrzehnten dafür ein, ein Recht auf Wohnen in das Grundgesetz aufzunehmen um somit für Jeden und Jede zumindest ein „Dach über den Kopf“ sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang sind die Anträge der Bundestagsfraktionen „Die Linke“ und „Bündnis 90/Die Grünen“ Bundestagsdrucksachen 19/1084 und 19/20542 zu sehen, die eine Reihe von Vorschlägen enthalten, wie das schutzwürdige Interesse des Mieters am Verbleib in seiner Wohnung so umfassend wie möglich und nötig gewährleistet werden kann.

Der größere Teil der in beiden Anträgen enthaltenen Vorschläge entspricht Forderungen des Deutschen Mieterbundes, die dieser so oder so ähnlich mehrfach an die politischen Entscheidungsträger adressiert hat.

Dabei liegt der Gedanke zugrunde, dass das Eigentum gem. § 14 Abs. 1 GG gewährleistet wird, aber auch verpflichtet (Abs. 2).

So soll „sein Gebrauch...zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Es dürfte kaum einen Bereich geben, in dem die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in stärkerem Maße zum Ausdruck kommt, als bei der Vermietung von Wohnraum. Das Bundesverfassungsgericht hat dies in mehreren Entscheidungen zum Ausdruck gebracht und damit Mieter als den Besitzern des Wohnraums Rechte zugesprochen, die den Rechten der Eigentümer nahezu entsprechen.

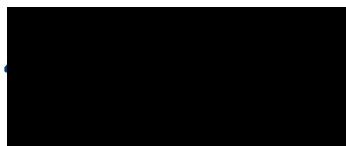
Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt und notwendig, die Möglichkeiten der Vermieter, Mieterinnen und Mieter aus ihrer Wohnung zu kündigen, auf ein Minimum zu reduzieren

- Daher begrüßt der Deutsche Mieterbund die Forderung, bei Begleichung des Mietrückstands neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden zu lassen (Die Linke II 3 und Bündnis 90/Die Grünen II 1b). Vor mehreren Bundestagswahlen und den danach stattfindenden Koalitionsverhandlungen hat auch der Deutsche Mieterbund diese Forderung immer wieder – bisher aber leider erfolglos – vorgebracht. Was für ein Unsinn ist es, bei Ausgleichung des Mietrückstandes die fristlose Kündigung rückwirkend unwirksam werden zu lassen, die in den meisten Fällen von den Vermietern gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung jedoch nicht? Dies könnte dazu führen, dass die Sozialbehörden, die willens sind, Mietrückstände auszugleichen, damit der Betroffene seine Wohnung nicht verliert, auf diese Zahlung mit der Begründung verzichten, durch die ordentliche Kündigung müsse der Mieter die Wohnung ohnehin verlassen. Es ist schlichtweg unverständlich, dass bisher keine Bundesregierung sich dazu durchgerungen hat, dieser Forderung zu entsprechen.
- Der Deutsche Mieterbund begrüßt besondere Schutzregelungen für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund hohen Alters oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen besonders hart getroffen werden, wenn ihnen der Wohnraum gekündigt wird und sie ihn dann verlieren (Die Linke II 8 und Bündnis 90/Die Grünen II 2 d). Wenn man dabei vordringlich auf das Überschreiten des 70. Lebensjahres abstellt, sollte allerdings durch eine entsprechende Regelung verhindert werden, dass Vermieter über 70jährige bei der Vermietung von Wohnraum benachteiligen. .
- Die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs auf den engsten Familienkreis des Wohnungseigentümers (Die Linke II 5, Bündnis 90/Die Grünen II 1d) entspricht der Beschluss- und Forderungslage des Deutschen Mieterbundes. Auch sie sollte dringend und bald umgesetzt werden.

- Der Ausschluss von Kündigungen als Folge einer Mietminderung, die nur hinsichtlich der Minderungshöhe zwischen Vermieter und Mieter umstritten ist, der aber ein Mangel der Wohnung zugrunde liegt, (Die Linke II 3, Bündnis 90/Die Grünen II 1c) ist ebenfalls sinnvoll, weil sie anders als die schlichte Nichtzahlung der Miete oder das Auflaufen erheblicher Mietrückstände nur auf einer unterschiedlichen Bewertung des bestehenden Mangels beruht.
- Der Vorschlag Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum generell auszuschließen (Die Linke II 7) trägt dem Gedanken Rechnung, dass der von der Umwandlung in Wohnungseigentum betroffene Mieter besonders schutzwürdig ist. Ein deutlicher Schritt in die richtige Richtung wäre es in diesem Zusammenhang auch, die Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung generell in ganz Deutschland auf 10 Jahre auszudehnen.
- Die vorgeschlagene Abschaffung des § 536 Abs. 1 a BGB, nach dem bei energetischer Modernisierung für die Dauer von 3 Monaten die Miete nicht gemindert werden kann (Bündnis 90/Die Grünen II f) ist sinnvoll und entspricht der früheren Rechtslage. Die Änderung erfolgte in der 17. Wahlperiode des Deutschen Bundestags auf Betreiben der damaligen CDU/CSU/FDP-Bundesregierung gegen den Widerstand des Deutschen Mieterbundes. Entweder liegt ein Minderungsgrund vor oder nicht. Damit findet die Mietminderung statt oder sie hat keine Grundlage. Eine Frist von 3 Monaten einzubauen, erscheint nicht sachgerecht, sondern willkürlich.
- Auch der Auftrag zu prüfen, inwiefern Zwangsräumungen von der Wohnung von Familien mit Minderjährigen verhindert werden können (Bündnis 90/Die Grünen II 2) sollte ausgeführt werden. Die Gruppe der Familien mit minderjährigen Kindern bedarf auch deshalb des besonderen Schutzes, weil sie es auf dem Wohnungsmarkt – jedenfalls dem für bezahlbare Wohnungen – zumeist deutlich schwerer hat als Einzelpersonen oder Paare.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass beide Anträge auf dem Weg zu mehr Schutz des Wohnraums von Mieterinnen und Mietern weiterhelfen und dabei vor allem den Schutz derer verbessern wollen, die sich weniger selbst helfen können als andere.

Berlin, den 8.12.2020



Lukas Siebenkotten



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

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages

Mieter helfen Mieter
Hamburger Mieterverein e.V.

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

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 Mieter 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.

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 Niveau¹ und auch die Statistiken der Mietervereinigungen belegen dieses². 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.

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 Grunde 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 schuldhafte und nicht unerhebliche Pflichtverletzung angesehen worden.

III. Reformerfordernis

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 Gegen teil 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 Schieflage.

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 Mietrechtsexperten*innen seit einigen Jahren eine Reform des mietrechtlichen Kündigungsschutzrechtes an¹. 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 Aufwendungersatz 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 9.7.2003² zu den bis dahin unbestrittenen Familienangehörigen der Vermieter*innen (Kinder, Ehegatte, Lebenspartner*in, Eltern) auch die Geschwister subsu-miert.

Am 3.3.2009 entschied der BGH³, dass auch der Wohnbedarf eines Schwagers des Vermieters einen Eigenbedarf begründen kann, wenn zu diesem Schwager ein besonders enger Kontakt bestehet.

Mit Urteil vom 27.1.2010⁴ 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; Sternal, 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 beschränkt¹. Im Jahr 2011 erklärte der BGH dann aber auch solche Gesellschafter zu Eigenbedarfspersonen, die erst nach Mietvertragsschluss als Gesellschafter zur GbR hinzukamen².

Zu den Haushaltangehörigen gemäß § 573 Abs. 2 BGB zählen nur diejenigen, die auf Dauer mit dem Vermieter in einer Haugemeinschaft zusammen leben. Für später hinzukommende Personen, wie Pfleger*innen und Haushaltangestellte 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 Kündigungssperre nach § 577a BGB gelte in diesem besonderen Fall nicht, da es sich nicht um eine Eigenbedarfskündigung handle³.

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 Angehörigen 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 Kündigungssperre. 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 zuzulassen¹, 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 Wohnungsverlusten bedroht, denn bereits eine normale Mieterhöhung kann bei Rentner*innen dazu führen, dass die Wohnung unbezahlbar wird. Da Rentner*innen

1 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 berechtigte 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 Härtewiderspruch 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 ungläublich, 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 Härtewiderspruchs 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“¹. 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 Kündigung². 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 höchststrichterlich als ausreichende Begründung angesehen worden³.

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 folgerichtig⁴.

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) Anbietpflicht und entfallender Eigenbedarf

In der Rechtsprechung des BGH gab es bezüglich des entfallenden Eigenbedarfs und der Anbiet- 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 Anbietpflicht 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 14.12.2016¹.

Außerdem konstatiert der BGH, dass es keine nachvertragliche Treuepflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter gäbe², 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 Sternel³.

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 Anbietpflichten 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 Umzugs- kosten 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 beseitigt¹. 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 mildereres 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 Leere².

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 verjahrte 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 16.2.2005 – 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 Mieterverhältnis. Der BGH hat auch diese Reparatur-Idee abgewiesen¹.

c) Reformziel Heilung durch Schonfristzahlung

Die Anträge beider Fraktionen sehen eine Heilungswirkung der sog. Schonfristzahlung auch für die fristgemäß ausgesprochene Kündigung vor².

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 beschreibt³, und verfehlt den Sinn und Zweck der sogenannten Schonfristzahlung, nämlich die Verhinderung von Obdachlosigkeit. Diese Rechtsunsicherheit öffnet Vermieters Tür und Tor, Miatern 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 Sozialpolitik⁴ 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 Miatern 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 kündigungsgrundenden Rückstands

DIE LINKE will Kündigungen wegen Zahlungsverzugs erst ab einem Zahlungsrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten möglich machen⁵.

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 offengeblieben 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 kündigungsgrundenden 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.¹

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)? Röhrt der Lärm von einer energetischen Modernisierung her (§ 536 Abs. 1 BGB²)?

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 Ausnahmeverordnung 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 Streithema 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 ist¹. Hierbei geht es beispielsweise um die Genehmigung der Hundehaltung oder der Untervermietung oder eine Zahlungsklage zur Klärung der Minderungshöhe.

Denn auch anderen mietvertraglichen 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 BTDr. 19/10284, II. 4.

a) Streitfrage Modernisierung

Dulden Mieter*innen eine Modernisierung nicht, so riskieren sie den Ausspruch einer Kündigung¹. 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 Härtewiderspruch? 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 Berlin² und das Landgericht Hildesheim³ 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 Hund- 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 bestätigt⁴.

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 dar¹. 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: Bezuglich 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.

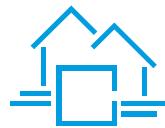
Bei der Kündigung von vertragstreuen Mieter*innen müssen die vorgebrachten Kündigungsinteressen die Interessen der Mieter*innen am Verbleib in der Wohnung deutlich überwiegen. Das Alter, die Verwurzelung, Krankheit, die Anzahl der Personen, das Vorhandensein von Kindern, und die Eingebundenheit in der Umgebung sollten schon bei Auspruch 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 kündigungsgrundenden Rückstand führen. Pflichtverstöße dürfen grundsätzlich erst dann zu einer Kündigung führen, wenn die zu grunde liegenden unterschiedlichen Rechtsauffassungen innerhalb des Vertragsverhältnisses zuvor auf dem Rechtsweg abschließend geklärt wurden.

Hamburg, 4.12.2020

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



STELLUNGNAHME

Berlin, Dezember 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

Kündigung durch den Vermieter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Einschränkung der Eigenbedarfskündigung

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

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

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

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

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

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

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

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

Streichung des dreimonatigen Minderungsausschlusses im Falle der energetischen Modernisierung

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

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

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

Hürden für die Zwangsräumung von Haushalten mit Minderjährigen sollen erhöht werden

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

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

Haus & Grund Deutschland

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

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

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

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