

Protokoll

der 72. Sitzung

am 23. Februar 2005
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Raum 4300

Vorsitz: Dirk Manzewski, MdB

Beginn der Sitzung: 13.30 Uhr

Öffentliche Anhörung

Gesetzentwurf des Bundesrates	Federführend: <i>Rechtsausschuss</i>	S. 1 - 33
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches	Mitberatend: <i>Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen</i>	
BT-Drucksache 15/2951	Berichterstatter/in: <i>Abg. Dirk Manzewski [SPD]</i> <i>Abg. Marco Wanderwitz [CDU/CSU]</i> <i>Abg. Jerzy Montag [B90/GRUENE]</i> <i>Abg. Rainer Funke [FDP]</i>	
Anwesenheitslisten		I - V
Sprechregister Abgeordnete		VI
Sprechregister Sachverständige		VII
<hr/>		
Zusammenstellung der Stellungnahmen		34
Stellungnahmen		35 - 70

Anwesenheitsliste
gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes
Sitzung des Ausschusses Nr. 6 (Rechtsausschuss)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
<u>SPD</u>		<u>SPD</u>	
Bachmaier, Hermann	Beckmeyer, Uwe	.....
Bätzing, Sabine	Benneter, Klaus Uwe	.....
Brinkmann (Hildesheim), Bernhard	Danckert Dr., Peter	.....
Bürsch Dr., Michael	Edathy, Sebastian	.....
Kramme, Anette	Hacker, Hans-Joachim	.....
Kranz, Ernst	Klug, Astrid	.....
Kröning, Volker	Köhler (Coburg) Dr., Heinz	.....
Lambrecht, Christine	Lösekrug-Möller, Gabriele	.....
Manzewski, Dirk	Neumann (Bramsche), Volker	.....
Schäfer (Bochum), Axel	Schneider, Carsten	.....
Scholz, Olaf	Violka, Simone	.....
Simm, Erika	Volkmer Dr., Marlies	.....
Strässer, Christoph	Wend Dr., Rainer	.....
Stünker, Joachim	Wettig-Danielmeier, Inge	.....
<u>CDU/ CSU</u>		<u>CDU/ CSU</u>	
Gehb, Dr. Jürgen	Altmaier, Peter	.....
Götzer Dr., Wolfgang	Bosbach, Wolfgang	.....
Granold, Ute	Connemann, Gitta	.....
Grosse-Brömer, Michael	Falk, Ilse	.....
Kauder (Bad Dürkheim), Siegfried	Gauweiler Dr., Peter	.....
Krings, Dr. Günter	Grübel, Markus	.....
Raab, Daniela	Gutting, Olav	.....
Röttgen, Dr. Norbert	Kolbe, Manfred	.....
Schmidt (Mülheim), Andreas	Marschewski (Recklinghausen), Erwin	.....
VoBhoff, Andrea Astrid	Merz, Friedrich	.....
Wanderwitz, Marco	Noll, Michaela	.....
Wellenreuther, Ingo	Sehling, Matthias	.....
Zeitlmann, Wolfgang	Silberhorn, Thomas	.....

Deutscher Bundestag

Anwesenheitsliste
gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes
Sitzung des Ausschusses Nr. 6 (Rechtsausschuss)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
<u>BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN</u>		<u>BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN</u>	
Montag, Jerzy	Beck (Köln), Volker	<i>F. Beck</i>
Schewe- Gerigk, Irmingard	Krüger-Jakob, Jutta	.....
Ströbele, Hans-Christian	Stokar von Neuforn, Silke	.....
<u>FDP</u>		<u>FDP</u>	
van Essen, Jörg	Fricke, Otto	.....
Funke, Rainer	Leutheusser-Schnarrenberger, Sabine	.....
Laurischk, Sibylle	<i>S. Laurischk</i>	Stadler Dr., Max	.....

Fraktionsvorsitzende:

Vertreter:

SPD

.....

CDU/ CSU

.....

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

.....

FDP

.....

Fraktionsmitarbeiter:

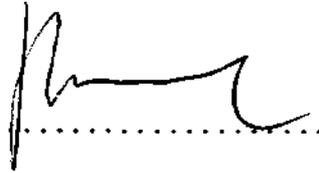
Fraktion:

Unterschrift:

(Name bitte in Druckschrift)

Bohe

FDP



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

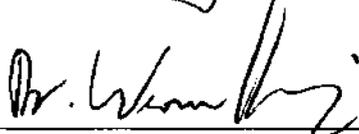
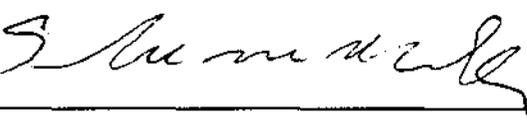
.....

Anwesenheitsliste der Sachverständigen

zur Anhörung des Rechtsausschusses am

Mittwoch, dem 23. Februar 2005, 13.30 Uhr

" § 573 Abs. 2 BGB "

Lutz Freitag Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin	
Dr. Werner Hinz Richter am Amtsgericht Pinneberg	
Dr. Franz-Georg Rips Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin	
Norbert Schönleber Rechtsanwalt, Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin	
Dr. Ulrich Schumacher Richter am Amtsgericht Dortmund, Deutscher Mietgerichtstag e. V., Berlin	

Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	14, 17, 29
Joachim Günther (Plauen) (FDP)	13
Ernst Kranz (SPD)	15
Sibylle Laurischk (FDP)	16
Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD)	1, 10, 14, 16, 18, 20, 24, 25, 28, 30, 31, 32, 33
Henry Nitzsche (CDU/CSU)	11, 30
Wolfgang Spanier (SPD)	15, 29
Gero Storjohann (CDU/CSU)	29
Marco Wanderwitz (CDU/CSU)	12, 29

Sprechregister Sachverständige

	Seite
Lutz Freitag	1, 25, 32
Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin	
Dr. Werner Hinz	5, 20, 31
Richter am Amtsgericht Pinneberg	
Dr. Franz-Georg Rips	3, 24
Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin	
Norbert Schönleber	7, 18, 31
Rechtsanwalt, Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin	
Dr. Ulrich Schumacher	9, 16, 17, 30
Richter am Amtsgericht Dortmund, Deutscher Mietgerichtstag e. V., Berlin	

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Meine Damen und Herren, ich schlage vor, dass wir jetzt anfangen. Mein Name ist Dirk Manzewski. Ich bin stellvertretender rechtspolitischer Sprecher der SPD. Normalerweise müsste hier der Ausschussvorsitzende sitzen. Weil wir jedoch gerade ein erweitertes Berichterstattergespräch führten, dessen Leitung ich hatte, hat der Ausschussvorsitzende, der Kollege Schmidt, mich gebeten, dass ich auch diese Sitzung durchführe, da die Sachverständigen und auch der Kollegenkreis im Wesentlichen gleich sind. Ich gehe davon aus, dass insoweit keine Bedenken bestehen. Wir unterhalten uns über einen Gesetzesentwurf des Bundesrates, der eine Abrisskündigung als Sonderkündigungsrecht beinhaltet und haben uns über eine Sachverständigenanhörung geeinigt, zu der Sie eingeladen sind. Ich möchte sie als Sachverständige begrüßen und zwar konkret Herrn Freitag vom GdW. Ich habe gesehen, dass der Herr Dr. Hinz, Richter am Amtsgericht, anwesend ist. Ich glaube, Herr Dr. Hinz, wir haben uns schon einmal bei einer Anhörung zur Mietrechtsreform kennen gelernt. Dann ist auch wieder Herr Dr. Rips vom Deutschen Mieterbund dabei. Herr Schönleber vom Deutschen Anwaltsverein ist zugegen. Neu dazu gekommen ist Herr Dr. Schumacher, Richter am Amtsgericht Dortmund als Vertreter des Deutschen Mietgerichtstags. Meine Damen und Herren, ich schlage vor, dass wir uns auf einen Verfahrensablauf einigen und zwar in der Gestalt, dass ich Ihnen die Möglichkeit gebe, in einem 5-minütigen Kurzreferat Ihre Meinung zu dem genannten Gesetzesentwurf darzulegen. Danach läuten wir die erste Fragerunde ein, in der die Kollegen und Kolleginnen die Möglichkeit haben, konkrete Fragen an Sie zu richten. Ich möchte deshalb Herrn Freitag bitten, mit seiner Stellungnahme anzufangen.

SV Lutz Freitag: Schönen Dank Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Der GdW begrüßt die aus dem Bundesrat eingeleitete Initiative zur Einführung eines speziellen Tatbestandes der Abrisskündigung. Bevor ich die Gründe nenne vielleicht erstmal eine Vorbemerkung. Es mag sicherlich aus Sicht der Politik und des Parlaments fast als undankbar erscheinen, dass, nachdem man die Verwertungskündigung, die für Ostdeutschland ausgeschlossen war, eingeführt hat, jetzt mit einmal etwas anderes gefordert wird. So einen Eindruck kann ich verstehen. Er ist nichts desto trotz nicht zutreffend, weil der GdW von Anfang an gesagt hat, dass wir ein Sonderkündigungsrecht brauchen, um den Stadtumbau tatsächlich reibungslos und im Sinne der gemeinsamen Konzeption von Kommunen und

Wohnungswirtschaft realisieren zu können. Dass es dann zur Aufhebung der Verwertungskündigung gekommen ist, war sicherlich ein begrüßenswerter Schritt. Bedauerlicherweise ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung eindeutig klargestellt worden, dass der Stadtumbau, konkretisiert durch Marktberreinigung in Form von Abriss mit zwangsläufig anschließender Nichtverwertung, weil es nur dann zu einer Bereinigung des Marktes kommt, durch die Verwertungskündigung nicht abgedeckt wird, weil eben keine Verwertung stattfindet. Aus diesem Grund hilft im speziellen Fall eine durch politische Weichenstellung vorgenommene Gleichbehandlung in Bezug auf die Verwertungskündigung in ganz Deutschland überhaupt nicht. Die positiven Entscheidungen, die wir bisher bekommen haben, waren Entscheidungen in extremen Sonderfällen. In einem dieser Sonderfälle richtete sich die Kündigung gegen den letzten Mieter in einem 11-geschossigen Hochhaus in Jena, der in der Größenordnung von 75.000,00 Euro gepokert hat. Dabei lehnte er ein angebotenes Reihenhaus sowie 16 Ersatzwohnungen ab. Dr. Rips ist in der Frage des Stadtumbaus als Deutscher Mieterbund sowohl in der Kommunal- als auch in der Wohnungswirtschaft ein ausgesprochen verlässlicher und fairer Partner. Hier macht uns ein ganz anderes Klientel Probleme. Dieses ist hoch informiert und weiß genau, dass man mit Spekulationen in diesem Bereich sehr viel Geld machen kann. Diese Probleme sind im Augenblick nicht so virulent. Da die Wohnungsgesellschaften das Risiko erkannt haben, welche Kosten entstehen, wenn man bis zum BGH geht, um dann festgestellt zu bekommen, dass in diesem Fall die Generalklausel des einschlägigen Paragraphen des BGB wirksam ist, nämlich die Wahrnehmung berechtigter Interessen, setzen jetzt natürlich alles daran, um im Vorfeld durch Zahlung von Abfindungen genau solche Prozesse zu vermeiden. Dies ist auf Dauer nicht hinnehmbar und auch nicht finanzierbar, weil die Zahl der Fälle natürlich in dem Umfang steigt, wie der Stadtumbau an Dynamik gewinnt und der Abriss immer weiter voranschreitet. Erfreulicherweise kann man sagen, dass der Stadtumbau Ost wirkt. Wir haben festgestellt, dass der Leerstand relativ und absolut zurückgeht. Wir werden in diesem Jahr durch das Zusammenwirken exzellente Entwicklungen aufzeigen können. Unser Bestreben geht dahin, Klarheit zu schaffen, da natürlich in dem Umfang, wie der Stadtumbau wirkt und Dynamik entfaltet, dieses Problem immer relevanter wird und die Gefahr einer Blockade entsteht. Dies betrifft im Augenblick speziell die deutschen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland. Aber es wird ein Thema, das auch in Westdeutschland an Relevanz gewinnt. In den

nächsten Jahren werden wir auch in weiten Teilen z.B. von Nordrhein-Westfalen, in einigen Bereichen in Niedersachsen, in Nordbayern, an der Ost- und Nordseeküste solche Probleme haben und auch dann wird es eines solchen Instituts bedürfen. Dieses Rechtsinstitut der Abrisskündigung ist nicht inflationär einzusetzen, um damit das Problem generell zu lösen. Im Prinzip ist es eine friedensstiftende Institution. Es wird genau denjenigen, die auf Spekulation setzen, diese Spekulation unmöglich gemacht und von daher die Einigungsbereitschaft zu fairen Bedingungen erleichtert. Das wird in einem Umfang wichtiger, indem der Stadtumbau im Bereich des Abrisses zunimmt. Heute schon sind alle Wohnungsunternehmen dringend daran interessiert, die Mieter so weit es irgend geht durch ein finanziell hoch attraktives Umzugsmanagement wieder in die eigenen Bestände zu bringen. Man versucht, wo ein überwiegend leer stehendes Haus abgerissen werden muss, alles zu tun, um diese Mieter wieder in die eigenen Bestände zu bringen, weil nur dann der Leerstand auch nachhaltig beseitigt wird. Es geht nicht darum, nach irgendeiner kapitalistischen Extremstrategie die Mieter aus den Beständen herauszubekommen. Das würde völlig im Widerspruch zu den wirtschaftlichen Interessen liegen und natürlich auch zur moralischen Einstellung, die gerade bei denjenigen, die sich am Stadtumbau beteiligen, immer noch überproportional vertreten ist, denn sie vernichten Vermögen im Interesse ihrer Kommune. Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit gegeben, die Verwertungskündigung, ich unterstreiche das noch einmal, die in Bezug auf die Rechtsgleichheit für Ost- und Westdeutschland jetzt hergestellt worden ist, hoch anzuerkennen. Im Übrigen war der Ausschluss der Verwertungskündigung auch nicht für die Fälle gedacht, um die es jetzt geht. Man wollte in den Berliner Randgemeinden diese extreme Verwertungsstrategie verhindern und diese Funktion hat die Verwertungskündigung in dieser Konstruktion in den Jahren auch erreicht. Aber sie war nicht im Zusammenhang mit Stadtumbau zu sehen. Es hatte eine ganz andere Funktion. Diese Funktion hat es erfüllt und dass man es deswegen aufgehoben hat, war richtig. Aber es lag nicht im Interesse des Stadtumbaus, hier braucht man tatsächlich die Abrisskündigung.

SV Dr. Franz-Georg Rips: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Vieles von dem, was Herr Freitag als Zielsetzung formuliert hat, kann ich unterstreichen. Die Frage ist nur, ob ein solcher Kündigungstatbestand das richtige Instrument ist. Dies ist das Hauptthema, mit dem wir uns als Deutscher Mieterbund befassen. Lassen Sie

mich kurz einige Worte zur geltenden Rechtslage sagen. Wir haben die Notwendigkeit des Stadtumbaus, die wir als Verband sehr aktiv begleiten. Das ist hier schon dargestellt worden. Das ist kein Thema, bei dem wir uns ausschließen, obwohl es für einen Mieterbund nicht einfach ist, sich auch mit Rückbau und Abriss zu befassen. Wir wissen, dass die Verwertungskündigung kein geeignetes Instrument ist. Das hat der BGH noch einmal bestätigt. Es fehlt die zweite Ebene, nämlich die neue Wertbildung, die durch den Abriss entsteht. Sie ist deshalb sicherlich kein geeignetes Instrument, um die Probleme zu lösen. Aber die Wohnungsgesellschaft steht auch nicht rechtlos dar. In dem § 573 II BGB haben wir nun mal das Wort „insbesondere“ und dieses „insbesondere“ sagt eben, dass die Tatbestände, die in den Ziffern 1 bis 3 aufgeführt sind, nicht abschließend sind, sondern auch durchaus offen bleiben für weitere mögliche Kündigungsgründe im Sinne des Vorliegens eines berechtigten Interesses. Wir haben Urteile vom BGH vom 24.3.2004, AG Halle, AG Jena, LG Gera vorliegen. Ich will versuchen, sie zusammenzufassen. Diese Urteile sagen, dass man nach geltendem Recht unter drei Voraussetzungen eine Kündigung aussprechen kann. Es muss ein öffentliches Interesse vorliegen, das in der Regel aus einem Stadtentwicklungskonzept abgeleitet wird. Die Situation muss so sein, dass der strukturelle Leerstand nicht auf ein schuldhaftes Verhalten des Wohnungsunternehmens zurückzuführen ist, sondern auf Entwicklungen, von denen der BGH gesagt hat, dass sie weder vorhersehbar noch durch die Wohnungsunternehmen beeinflussbar waren. Dies kann man sowohl in weiten Teilen des Ostens, wie Herr Freitag zu Recht gesagt hat, auch zunehmend in vielen Teilregionen des Westens sicherlich feststellen. Es muss der Ausschluss einer weiteren vernünftigen Bewirtschaftung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen gegeben sein. Hier muss eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden und es müssen schutzwürdige Interessen des Mieters berücksichtigt worden sein. Es geht vor allem um die Frage, geeignete Ersatzwohnungen und angemessene Umzugskosten anzubieten. Diese Rechtsprechung passt in das System des geltenden Kündigungsrechtes. Wir würden also nicht einen neuen Tatbestand schaffen, sondern würden die Leerstandprobleme des Ostens und Teilen des Westens mit dem geltenden Kündigungsschutzsystem lösen können. Deshalb sind wir der Meinung, dass es keinen Handlungsbedarf gibt. Wir fürchten sogar, dass der neue Kündigungstatbestand kontraproduktiv zu den Zielen der Mietrechtsreform ist. Das will ich sehr deutlich sagen. Es ist nämlich keine Vereinfachung, sondern es wird

neuen Streit produzieren. Davon bin ich fest überzeugt. Über die Merkmale, wie sie im Gesetz genannt sind z.B. „Wohngebäude“, „überwiegend leer“, - „überwiegend leer“, was heißt das denn: Beschränkung auf eine städtebauliche Planung, die den Anforderungen des Baugesetzbuches entspricht - und „Ersatzwohnraum nach Art, Größe und Ausstattung“, kann man streiten. Es wird, davon bin ich fest überzeugt, eine Menge Auseinandersetzungen zur Ausfüllung eines solchen Tatbestandes geben. Das hilft der Wohnungswirtschaft nicht Streit zu vermeiden, sondern das ist kontraproduktiv zum Ziel der Mietrechtsreform. Lassen Sie mich noch kurz eine immanente Kritik vortragen. Warum sind bei den Vergleichsmerkmalen nicht der Preis der Wohnungen und die Lage der Wohnungen angesprochen. Das sind eigentlich die beiden wichtigsten Kriterien aus den Interessen eines Mieters, während die Merkmale, die hier als vergleichbarer Wohnraum aufgeführt sind, im Gesetz nicht die gleiche Bedeutung haben. Ich habe den Eindruck, dass sich die Wohnungswirtschaft von der Aufnahme eines solchen Tatbestandes in das Gesetz eine sehr schnelle und sehr effektive Räumung verspricht. Das ist natürlich ein Trugschluss, weil diejenigen Mieter, die auf Spekulation setzen und das ist in der Tat nicht die Klientel, die ich verteidigen will, sich nicht abschrecken lassen werden durch einen solchen Kündigungstatbestand. Sie werden es darauf ansetzen, das vor Gericht auszutragen. Dann muss ein Titel herbeigeführt und die Räumungsvollstreckung durchgeführt werden. Es bleibt alles so, wie es beim geltenden Recht auch ist. Zusammenfassend meine ich, dass das sonstige berechnete Interesse im Sinne des § 573 II BGB ein geeigneteres und auch besseres Instrument ist, als die Aufnahme eines neuen Kündigungstatbestandes in das BGB.

SV Dr. Werner Hinz: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, ich möchte zu dem Gesetzesentwurf aus der Sicht der amtsgerichtlichen Praxis Stellung nehmen. Es stellen sich für mich zwei Fragen: Besteht überhaupt ein Regelungsbedürfnis für einen besonderen Kündigungstatbestand oder ermöglicht bereits das geltende Recht sachgerechte Lösungen der Abrissproblematik? Für den Fall, dass ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht, würde sich die Frage stellen: Ist der § 573 II Nr. 4 BGB des Entwurfes praxisgerecht gefasst? Ein Handlungsbedarf würde aus meiner Sicht nicht bestehen, wenn das Abrissinteresse mit der Verwertungskündigung durch § 573 II Nr. 3 BGB geltend gemacht werden könnte. In

diesem Bereich ist der Gesetzgeber tätig geworden. Er hat den Ausschluss der Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern nach Art. 232, § 2 EGBGB bei Mietverträgen, die vor dem 3. Oktober 1990 geschlossen wurden, gestrichen. Unstreitig liegt eine wirtschaftliche Verwertung vor, wenn der Abriss erfolgt, um anschließend einen Neubau zu errichten. Nicht als Verwertung sieht der BGH allerdings in dem Urteil vom 24.3.2004 den ersatzlosen Abriss des Gebäudes an, mit der Argumentation, hierdurch werde nicht der dem Grundstück innewohnende Wert realisiert. Vielmehr gehe es dem Eigentümer allein darum, wirtschaftliche Verluste infolge der Fortführung des Mietbetriebs zu beenden. Nun kann allerdings nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 14.2.1989 eine wirtschaftliche Verwertung auch dazu dienen, Verluste abzuwenden. Im Übrigen kann man durchaus die Frage stellen, was ersatzloser Abriss bedeutet, denn auf dem Grundstück entsteht letztlich kein Vakuum. Es werden Grünflächen, Sportanlagen, Spielplätze und Erholungseinrichtungen geschaffen. Das Grundstück wird auch nach einem Abriss oder nach einem etageweisen Rückbau wirtschaftlich sinnvoll verwertet. Man könnte vielleicht diese BGH-Entscheidung vom 24.3.2004 gewissermaßen als Kind der Zeit sehen. Einer Zeit, in der die Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern bei Altverträgen ausgeschlossen war und es darum ging, ganz sonderbare Konstellationen zu lösen. Dem BGH-Fall, wir haben es ja schon angesprochen, lag eine Konstellation zugrunde, bei der der letzte Mieter in einem 11-geschossigen Plattenbauobjekt mit 176 Wohneinheiten verblieben war. Ein entsprechender Fall lag auch dem Amtsgericht Halle-Saalkreis zugrunde. In solchen Fällen wurde in der Praxis eine Lösung über den allgemeinen Kündigungstatbestand des § 573 I 1 BGB gesucht, wobei diese Vorschrift äußerst restriktiv gehandhabt wurde. Es wurde zuweilen eine gewisse Nähe zu dem Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage erblickt. Voraussetzung war immer, dass der Gebäudeabriss keine wirtschaftliche Verwertung dargestellt hat, denn anderenfalls hätte es zu einer Umgehung des Ausschlusses der Verwertungskündigung bei den Altmietverträgen geführt. Ist jetzt jedoch die Übergangsvorschrift seit dem 1. Mai 2004 weggefallen, so könnte man durchaus einmal dem ketzerischen Gedanken verfallen, auch den reinen Gebäudeabriss aus den von mir dargelegten Gründen als wirtschaftliche Verwertung zu betrachten. Man muss abwarten, wie sich die Gerichte verhalten, ob unter Umständen der BGH noch mal mit einem solchen Fall im Wege der Zulassungsrevision konfrontiert wird. Allerdings muss man letztlich davon ausgehen,

dass die gerichtliche Praxis sich im Zweifel dem BGH anschließen wird. Es ist dem BGH auch einzuräumen, dass es bei dem reinen Gebäudeabriss ebenso wie beim etageweisen Rückbau dem Eigentümer nicht primär darum geht, den Wert des Grundstücks auszuschöpfen, sondern es ihm letztlich um Schadensbegrenzung geht, eben darum, horrenden Verluste aus dem Mietbetrieb zu reduzieren. Damit bleibt es für die Praxis auf der Grundlage des geltenden Rechts bei einer Lösung über den allgemeinen Kündigungstatbestand des § 573 I 1 BGB.

Dazu führt die Begründung des Gesetzentwurfes aus, dass von einer gefestigten Rechtssprechung noch nicht ausgegangen werden könne, da es sich bei den vorliegenden Urteilen um Extremfälle handle und dass die Kriterien, die die Gerichte entwickelt hätten, nicht den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft entsprächen. Nun lag möglicherweise bei der Abfassung des Gesetzentwurfes die BGH-Entscheidung vom 24.3.2004 noch nicht vor. Richtig ist natürlich, dass dieser BGH-Entscheidung ein Extremfall zugrunde lag. Gleichwohl meine ich, dass sich mit dem aus dem BGH-Urteil herauslesbaren Leitlinien durchaus auch andere Fallgestaltungen sinnvoll über die Generalklausel des § 573 I 1 BGB lösen lassen. Der BGH bestätigt in der Entscheidung die tragenden Gründe der Vorinstanz des Landgerichts Gera und fasst diese noch einmal zusammen. Das Landgericht Gera führt zunächst aus, dass ein sonstiges berechtigtes Interesse gleichermaßen wichtig sein müsse wie die vertypen Interessen des Abs. 2. Ein solches gleichermaßen gewichtiges Interesse sieht das Landgericht Gera bei einem Leerstand, der durch die demografische Entwicklung verursacht worden ist, der also nicht durch den Vermieter verschuldet wurde. Es bleibt damit zu fragen, wann ein Verschulden, also eine Veranlassung des Leerstandes, vorliegt. Der Leerstand ist nicht durch den Vermieter veranlasst, wenn dem Abrissvorhaben ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde liegt, wenn das Vorhaben also im Rahmen eines solchen Konzepts erfolgen soll. Ich meine, das lässt sich aus dem Urteil des Landgerichts Gera herauslesen. Somit würde man über die Generalklausel des § 573 BGB in der Praxis zu einer sachgerechten Lösung gelangen. Ich sehe keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Probleme, die die neue Bestimmung bringen würde, verweise ich auf meine schriftlichen Ausführungen.

SV Norbert Schönleber: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Herr Dr. Hinz hat schon einiges von den Punkten zur Sprache gebracht, so dass ich

mich etwas kürzer fassen kann. Wir haben das Problem, dass wir es mit einer neuen Situation im Rechtsbereich zu tun haben, die man sich gar nicht hätte vorstellen können. Zu Zeiten, wo ein modernes Kündigungsschutzgesetz - also vor gut 30 Jahren - in Kraft trat, hatte man einen Bauboom und eher Wohnungsknappheit. Dass man einmal zu dem Thema kommt, es müssen großflächig Wohnungen abgerissen werden, hat man sich vor allem auch in der Nachkriegszeit aufgrund der großen Kriegszerstörung nicht vorstellen können. Jetzt muss natürlich der Gesetzgeber, aber auch die Rechtsprechung beachten, wie man diesen Spagat aus Kündigungsschutz und der Beachtung der berechtigten Interessen des Vermieters löst, um Missbräuchen insbesondere auf beiden Seiten vorzubeugen. Es ist nicht zulässig, dass jemand, der im Grunde genommen umzugsbereit und auch umzugsfähig, vielleicht sogar umzugswillig wäre, versucht, unendliche Summen aus persönlichen Gründen für sich zu verhandeln. Auf der anderen Seite aber dürfen Bewohner, die bereits seit Jahrzehnten in diesem Wohnbezirk in dem Gebäude wohnen, nicht von heute auf morgen oder innerhalb kurzer Zeit ihren Lebensmittelpunkt verlieren. Dieser Spagat muss also geschafft werden. Ich warne aus Sicht der Praxis vor dem Versuch, jede Lebenssituation, die sich neu bietet, in Gesetzesform gießen zu wollen. Wir haben eigentlich ein sehr vernünftiges System. Wir haben gesagt, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters für die Kündigung erforderlich ist, dem Schutzrechte des Mieters gegenüberstehen. Die Gesetzgebung hat dann schon vor längerer Zeit drei Haupttypen der Kündigungsmöglichkeiten herausgebildet. Es besteht nirgendwo Streit zwischen den Beteiligten, dass sonstige berechnete Interessen im Sinne des § 573 I BGB den berechtigten Interessen im Sinne des § 573 II BGB gleichwertig sein müssen. Nun hat sich das Problem des Verbots der Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern aufgelöst. Man kann jetzt trefflich darüber akademisch streiten, ob das nun eine wirtschaftliche Verwertung ist oder nicht ist. Diesbezüglich müssten vielleicht noch die Betriebswirte hinzugezogen werden. Klar ist, der Katalog ist in dem Kündigungstatbestand nicht abschließend. Deshalb würde ich davor warnen, den zu verfestigen. Wie schon angesprochen, führt das dazu, neue Streitstatbestände zu schaffen. Was versteht man unter „überwiegend“: 51 %, 99,9 % oder irgendwo dazwischen. Man könnte bei neuen Problemen zur Überlegung kommen, ob man nicht einen Tatbestand Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 schaffen müsste. Es könnte das Problem entstehen, dass jemand auf die Idee kommt, dass auch für andere Kündigungstatbestände, die bisher nicht

geschrieben sind, die Verpflichtung entsteht, Ersatzwohnraum anzubieten. Daraus könnte sich eine heftige Diskussion ergeben. Ich meine, dass jeder Kündigungsfall mit dem Bestandsinteresse des Mieters abgewogen werden muss, so dass es sich einer generalisierenden Regelung entzieht. Da sollte man der Rechtsprechung vertrauen, auch den Möglichkeiten, die geschaffen worden sind. Es war ja gerade das erklärte Ziel der ZPO-Reform, dass der BGH abschließend Rechtsfragen klärt. Beim Eigenbedarf wurden den Mietern und Vermietern eine Vielzahl von Entscheidungen und weitgehend klare Handhabungsstruktur vorgegeben, die den größten Teil der Fälle erfassen und beurteilen lässt. Ich sehe auch das Problem, welches schon angesprochen wurde, dass sich dieser Fall nicht in abstrakten Formen regeln lässt und nur mehr Streit und Unklarheit schafft, als es Segen bringt.

SV Dr. Ulrich Schumacher: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Es ist schon einiges gegen die Einführung dieses neuen Kündigungstatbestandes gesagt worden. Des Weiteren liegt Ihnen auch meine schriftliche Stellungnahme vor. Ich möchte mich daher auf zwei Punkte beschränken. Erstens sehe ich keine Notwendigkeit für die Einführung eines neuen Kündigungstatbestandes und zweitens habe ich auch grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des § 573 BGB.

Zum ersten Punkt:

Ich sehe deshalb keine Notwendigkeit für die Einführung eines neuen Kündigungstatbestandes, weil es schon ein Instrumentarium gibt. Es gibt schon Vorschriften, die Kündigungen ermöglichen oder jedenfalls Maßnahmen ermöglichen. Herr Freitag hat selber darauf hingewiesen, dass seit dem 01.05.2004 Verwertungskündigungen auch in den neuen Bundesländern möglich sind. Davon wird zwar nicht der Fall der Abrisskündigung erfasst, es ist aber nicht zu leugnen, dass Vermieter jetzt weitere und neue Möglichkeiten in den neuen Bundesländern haben. Es gibt auf dem öffentlich-rechtlichen Gebiet den § 182 BauGB, darauf hat die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme hingewiesen, der den Gemeinden unter bestimmten Möglichkeiten die Chance gibt, Miet- und Pachtverträge aufzuheben. Drittens, und das ist hier schon ausführlich erörtert worden, gibt es die Generalklausel des § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB und aufgrund und anhand dieser Generalklausel sind bislang einige Kündigungen für begründet erklärt worden und die Räumungsklagen waren erfolgreich. Meines Erachtens hat die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang auch einen differenzierten Kriterienkatalog entwickelt. Herr

Dr. Rips hat die Kriterien angesprochen und aus meiner Sicht als Richter und damit Mietrechtspraktiker sind das angemessene und faire Kriterien. Es sind allerdings enge Voraussetzungen, das muss man auch dazu sagen, die da aufgestellt werden. Aber sie scheinen mir differenzierter zu sein als die drei doch recht weiten Voraussetzungen, die in der Bundesratsvorlage enthalten sind.

Zum zweiten Punkt:

Ich habe schließlich grundsätzliche Bedenken gegen eine Änderung des § 573 BGB. § 573 BGB bzw. seine Vorgängervorschriften werden in der Literatur, aber auch in den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts als Kernstück des sozialen Mietrechts, als zentrale Norm des sozialen Mietrechts, als Kernstück des sozialen Bestandsschutzes bezeichnet. Aber nicht nur das. Diese Norm gewährleistet meines Erachtens einfachrechtlich wie auch verfassungsrechtlich einen sehr fairen Ausgleich zwischen Vermietern und Mietern. Man sollte also sehr vorsichtig mit einer Änderung umgehen. Erlauben Sie mir, dass ich ganz kurz aus einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu der Vorgängervorschrift § 564 b BGB zitiere. Dazu führt das Bundesverfassungsgericht aus: „Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in angemessener Weise berücksichtigt hat. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung ist nicht erkennbar.“ Diese Vorschrift ist also auch verfassungsrechtlich unbedenklich und das muss man heutzutage erst einmal schaffen. Auch als Mietrechtspraktiker kann ich nur sagen, dass diese Vorschrift einen fairen Interessenausgleich im Prozess gewährleistet. Ich bearbeite jetzt seit zehn Jahren Mietsachen und ich habe noch keinen Prozess erlebt, in dem ich das Gefühl hatte, dass ich mit dieser Vorschrift nicht auskomme.

Fazit also zum zweiten Punkt: Es handelt sich um eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Vorschrift, die ausgewogen ist, die einen fairen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter gewährleistet und man sollte sehr sorgfältig bedenken, ob man eine solche Vorschrift ändert und ergänzt.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Ich danke Ihnen sehr. Wir treten damit in die Befragung ein. Ich würde für die erste Runde vorschlagen, dass jeder Abgeordnete, der Fragen stellen möchte, sich auf zwei konzentriert und diese maximal jeweils an drei Sachverständige richtet, weil wir ansonsten mit der Zeit nicht auskommen. Ich möchte auch ganz gern anfangen. Ich stelle meine Fragen an Herrn Freitag, Herrn

Hinz und Herrn Schumacher. In den Entscheidungen spielt im Zusammenhang der Verwertungskündigung und Abrisskündigung die Frage des Verschuldens eine Rolle. Meiner Auffassung nach macht das auch Sinn, denn man kann keine Entscheidung treffen, die „herbeigeführt“ worden ist. Der Gesetzesentwurf des Bundesrates verzichtet, so wie ich ihn verstanden habe, darauf. Ganz im Gegenteil, wenn man sich die Begründung durchliest, sagt er sogar, dass dies nicht Maßstab sein kann. Ich möchte ganz gern Ihre Meinung dazu hören, inwieweit auch Sie dies als problematisch ansehen. Die zweite Frage wäre ebenso an die gleichen Sachverständigen gerichtet. Ich habe Probleme mit der Definition „überwiegend leer stehen“. Wann würde Ihrer Auffassung nach dieses zum Tragen kommen. Sehen Sie auch Probleme im Zusammenhang mit dieser Definition oder meinen Sie, dass das ein Bereich wäre, wo die Rechtsprechung relativ schnell zu einem Ergebnis kommen würde.

Henry Nitzsche (CDU/CSU): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, ich bedanke mich auch im Namen der CDU-Fraktion für diese Möglichkeit der Befragung im Rechtsausschuss. Ich habe Fragen an Dr. Rips und an Herrn Freitag. Herr Vorsitzender gestatten Sie mir, ein wenig auszuholen, denn Grundlage der Anhörung ist ein Bundesantrag vom Freistaat Sachsen und dort brennt es am meisten. Es brennt insofern, als dass wir in Sachsen ungefähr 400.000 leer stehende Wohnungen haben. Wir haben ca. 50.000 abreißen können. Die Bundesregierung spricht davon, dass wir mindestens noch 310.000 Wohnungen im Programm des Stadtumbaus abreißen müssen. Wir haben im Wahlkreis die Stadt Hoyerswerda mit ursprünglich 85.000 Einwohnern, die jetzt auf 40.000 Einwohner geschrumpft ist. Herr Dr. Rips ich lade Sie recht herzlich ein. Wir sehen in Hoyerswerda Blöcke, die an beiden Seiten abgerissen sind und in der Mitte steht noch ein Treppenhaus, weil dort noch ein Mieter ist und man bekommt ihn nicht raus. Also folgende Frage: Wie gedenken wir mit diesem Umstand fortzufahren, wenn Sie sagen, Sie sind der aktiven Begleitung des Stadtumbaus wohl geneigt? Das ist, finde ich, erst einmal gut, denn wir brauchen sie ja, wir brauchen die Mieter. Wohnungsunternehmen sind nicht ohne Mieter denkbar. Wie können wir diese Mietverhältnisse mit Blöcken von 10, 20, 30 Mietern beenden? Wie können wir die Mieter bewegen auszuziehen, ohne wie bisher auf den goldenen Handschlag zu warten?

Meine nächste Frage richtet sich an Herrn Freitag: Welche Möglichkeiten werden jetzt schon von den Wohnungsunternehmen ergriffen, um sozusagen, die begleitende reibungslose Umsetzung der Mieter durchführen? Wie gedenken Sie, weiterhin den Mieter zu halten? Wir wissen, dass wir von viel Geld reden. Wir beschäftigen uns nicht aus Jux und Tollerei damit. Wir wissen, die Wohnungsunternehmen sind etwa noch mit 70,00 Euro je Quadratmeter Wohnungsfläche Altschuldenhilfe belastet. Herr Freitag, mich würde interessieren, ob Sie das Szenario auflisten können, welche Kosten für Wohnungsunternehmen entstehen, die gern am Stadtumbau teilnehmen möchten, denn Voraussetzung der Teilnahme ist der Abriss von Wohnungen und wenn man nicht zum Abriss kommt aufgrund von klagenden Mietern. Wie hoch dreht sich die Kostenspirale in den Wohnungsunternehmen und welche letztendliche Wirkung wird das für die gesamten Wohnungsunternehmen, ob genossenschaftlich oder ob privat, in den neuen Bundesländern und sicherlich mit Auswirkung des Stadtumbauprogramms West auch auf die alten Bundesländer haben?

Marco Wanderwitz (CDU/CSU): Bevor ich zu meinen zwei Fragen komme, möchte ich ganz gern noch einige Sätze vorweg sagen. Zum einen ist es schon in den Stellungnahmen angesprochen worden und zum anderen auch jetzt noch einmal angeklungen. Der Gesetzesentwurf ist am 12.03.2004 im Bundesrat beschlossen worden und liegt daher sowohl im Beschluss als auch in der Erarbeitung vor dem BGH-Urteil. Nur macht es das BGH-Urteil aus meiner Sicht leider nicht besser. Deswegen ist der Gesetzesentwurf aus meiner Sicht immer noch notwendig. Wir hatten vorweg eine Unsicherheit und haben auch jetzt die Unsicherheit. Vorweg haben wir angenommen, dass wir vielleicht die Abrisskündigungen unter den Tatbestand der Verwertungskündigung subsumieren können. Wir wissen nun sicher, dass wir das nicht können. Nun versuchen wir es mit der Generalklausel. Ob das in den Fällen, zumindest wie es meinem gesetzgeberischen Interesse entspricht, gelingt, wage ich zu bezweifeln. Ich hoffe aber zumindest, und daher meine erste Frage an Herrn Freitag und an Herrn Dr. Rips, dass die grundlegende Übereinstimmung da ist, dass dieses Problem einer Lösung bedarf und in diesem Lichte muss ich aus der Stellungnahme der Bundesregierung einen Satz zitieren, der mir leider gar nicht gefällt. Unter Punkt 4 lese ich dort, dass auch aus städtebaulicher Sicht, nicht aus juristischen Bedenken, für den Gesetzesentwurf kein Bedarf gesehen wird. Ich würde

ganz gern noch einmal von Ihnen beiden wissen, wie definieren Sie den städtebaulichen Bedarf in diesem Zusammenhang? So wie ihn die Bundesregierung dort definiert oder gegebenenfalls anders? Zweiter Punkt, der sich insbesondere an die drei anderen Herren richtet. Wir haben uns nun mit einem Gesetzesentwurf zu befassen, der nun einmal da ist, unabhängig davon, ob man der Meinung ist, dass der gesetzgeberische Bedarf besteht oder nicht. Wie beurteilen Sie den aufgestellten Kriterienkatalog, also insbesondere die Formulierungen „überwiegend leer stehend“ und „wohnraumvergleichbarer Art, Größe und Ausstattung“? Ist dieser praktikabel, völlig unpraktikabel? Haben Sie gegebenenfalls Alternativvorschläge, denn letztlich wird ja auch der BGH irgendwann zu dem Punkt kommen, dass er solch einen Kriterienkatalog ausformuliert aufstellen muss. Ich muss ganz ehrlich sagen, für mich ist schon das Ziel, auch wenn ich einer generalistischen Gesetzgebung viel abgewinnen kann, dass wir vor allen Dingen nicht nur Generalklauselgesetzgebung betreiben, sondern auch einen Anspruch haben, dass wir das ein oder andere einmal ausformulieren und es nicht dem BGH überlassen, was er daraus macht. Also daher die Frage: Welche Kriterien halten Sie am besten, die den Tatbestand fassen lassen?

Joachim Günther (Plauen) (FDP): Ich habe Ihre Ausführungen mit Interesse verfolgt. Wir haben eigentlich eine ganz einfache Ausgangssituation. Wir haben ein Überangebot an Wohnungen, ein Stadtumbauprogramm, das langsam zu greifen beginnt und wir haben die Situation, dass trotz aller Beschwörungen die jetzt geltenden Regelungen nicht ausreichen. Das ist der Fakt. Dr. Hinz, es ist gut, dass einmal die Juristen aber auch die, die rein aus der Wohnungswirtschaft und aus dem Bauwesen kommen, zusammensitzen. Ihre Erklärungen über BGH, LG und andere Urteile mögen juristisch alle richtig sein. In der Praxis helfen sie uns jedoch nicht weiter. Das ist Realität. Deshalb müssen wir einfach Veränderungen herbeiführen. Herr Freitag hat es relativ einfach ausgeführt. Wir haben nicht das Problem mit dem normalen Mieter, der aufgrund von Abriss umziehen soll. Da werden immer Wege gefunden. Ich bin der festen Überzeugung, Herr Rips, Sie werden sicher nichts anderes sagen, dass man mit 95 % bis 98 % klar kommt, aber mit 3 % eben nicht. Dann beginnt dieser Kreislauf. Der Bund gibt Geld in einer Größenordnung zur Wohnungsbauförderung für die Wohnungsunternehmen, für die Städtebauförderung und die Unternehmen verbrauchen einen Teil dieses Geldes, um juristisch mit der

Sache umzugehen. Das eine Beispiel mit dem Hochhaus mag richtig sein. Wissen Sie, wie viele Wohnungsunternehmen vor allem kleinere, die eben diesen Gerichtsweg nicht gehen können, den bequemen Weg suchen und sagen, „du bekommst zusätzlich 15.000 Euro, du bekommst zusätzlich 30.000 Euro, damit du ausziehst“. Das ist doch die Praxis und deshalb verstehe ich diese juristischen Trickereien überhaupt nicht. Ich kann es nicht anders bezeichnen, wir brauchen dringend ein neues Gesetz, um diesem Phänomen Herr zu werden. Ich möchte Sie bitten, vor allem Herrn Hinz und auch die beiden Vertreter des Deutschen Rechtsanwaltsvereins, mir zu sagen, ob es in Deutschland nicht einmal möglich ist, mit einem ganz einfachen und für jedermann verständlichen Gesetz etwas auf den Weg zu bringen für die Situation, wo Abriss durchgeführt wird. Abriss wird in keinem Unternehmen leichtsinnig durchgeführt - da gibt es Stadtplanung vorher, da gibt es Umsetzung vorher, da gibt es konkrete Maßnahmepläne vorher -, dass solche Fälle nicht wieder auf die lange Bank geschoben werden, sondern dass wir umgehend zu einem Beschluss kommen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Ich danke Ihnen, Kollege Günther, wobei ich anmerken möchte, dass ich es nicht in Ordnung finde, den Sachverständigen juristische Trickerei vorzuwerfen, wenn sie ihre Meinung zum Besten geben.

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich möchte mich an die drei Rechtsexperten Herrn Dr. Hinz, Herrn Schönleber und Herrn Dr. Schumacher wenden. Sie haben sich in erstaunlicher Einmütigkeit für eine Nichtänderung des § 573 BGB ausgesprochen. Deshalb ist meine erste Frage: Würden Sie einem Eigentümer empfehlen, die Klage auf berechtigtem Interesse oder auf Verwertung aufzubauen? Dies hat das Thema immer tangiert. Ich habe von Herrn Hinz mit Interesse gehört, dass Sie sagen, dass in gewissem Sinn auch der bestehende § 573 BGB die Begründung auf der Grundlage der städtebaulichen Planung, die die Kommune hat, Legitimation geben könnte und deswegen keine Ergänzung notwendig wäre. Insofern als Ergänzungsfrage: Würden Sie es für wichtig halten, dass das städtebauliche Konzept, das von der Kommune auf der Grundlage des Baugesetzbuches beschlossen ist, nötig ist, um das berechtigte Interesse oder auch die Verwertungskündigung zu legitimieren? Meine zweite Frage geht an Dr. Schumacher. Bezogen auf den Bundesratsentwurf habe ich herausgehört, dass Sie

die Gefahr sehen, dass es eigentlich sogar eine besonders große Hürde darstellt, wenn der Abriss Voraussetzung für die Kündigung ist. Denn es könnte auch sein, dass man in einem größeren Gebäude allein aus Wirtschaftlichkeit, auch wenn es noch 10 Jahre als leere Hülle stehen bleibt, eine Entmietung vornimmt. Wenn die Wohnungsvermittlung noch als Voraussetzung hinzukommt, wird damit tatsächlich eine besonders hohe Hürde aufgebaut? Die Frage geht speziell an Herrn Dr. Schumacher. Ich freue mich natürlich auch, wenn die anderen darauf antworten.

Wolfgang Spanier (SPD): Für mich ist es aufschlussreich, dass die Praktiker in ihren Stellungnahmen eindeutig sagen, dass kein Handlungsbedarf besteht. Ich möchte vorausschicken, dass wir selbstverständlich ein großes Interesse daran haben, dass der Stadtumbau gelingt. Die Situation in den neuen Bundesländern unterscheidet sich noch sehr deutlich von der Situation in den alten Bundesländern. Die Leerstandsproblematik ist eine ganz wichtige Problematik, denn nicht umsonst nehmen wir viel Geld des Steuerzahlers in die Hand, um das zu befördern. Daher haben wir natürlich ein Interesse daran, dass rechtliche Hindernisse beseitigt werden. Meine Frage und das schließt sich an das Ansinnen von Herrn Günther an, der ja fordert, wir müssen endlich rechtliche Klarheit schaffen, dann ist das Ganze erleichtert: Wie stehen Sie zu der Feststellung oder zu der Einschätzung von Herrn Dr. Rips, dass dieser neue Tatbestand der Abrisskündigung, die Erweiterung des § 573 BGB, besonders geeignet ist, neue Rechtsstreitigkeiten auszulösen? Wenn das vom Gesetzgeber so geregelt wäre, ist der Rechtsweg nicht ausgeschlossen, so dass das Instrument möglicherweise, so wie es hier vorgeschlagen ist, sich in den Auswirkungen als völlig untauglich erweist oder zumindest nicht tauglicher ist, als das, was wir jetzt schon haben. Die Frage richtet sich an Herrn Dr. Hinz, Herrn Schönleber und Herrn Dr. Schumacher.

Ernst Kranz (SPD): Meine Frage richtet sich auch an die drei Fachleute. Wir haben hier einen ganz konkreten Fall. Sie alle haben etwa die Position, dass wir keine neue Rechtslage einzuführen bräuchten. Sie könnten Ihre Position doch eigentlich nur begründen, indem Sie uns jetzt plausibel nachweisen, dass genau die Fälle, um die es hier geht, mit den jetzigen rechtlichen Kündigungsmöglichkeiten abgedeckt sind. Deshalb meine ganz konkrete Frage: Wir haben das Stadtumbaukonzept, Sie haben das selber angesprochen. Dieses geht vom Baurecht bis zu einem genehmigten

Abriss. Welche Grundlagen, Entscheidungsmöglichkeiten oder Hilfen sehen Sie für die Entscheidungsfindung bei einer Kündigung innerhalb des gesetzlich gegebenen Rahmens? Können die Einfluss nehmen? Spielen die eine Rolle oder nicht? Das ist eigentlich der konkrete Punkt, um den es uns heute geht.

Sibylle Laurischk (FDP): Ich möchte anschließen an diese Frage. Es können möglicherweise Herr Freitag und Herr Schönleber antworten. Wie sieht es denn in der Praxis aus, wenn ein Wohnungsbauunternehmen mit der Problemlage in die Beratung kommt und sagt, es ist jetzt konkret vorzugehen? Was empfehlen Sie da aus der bestehenden Rechtslage heraus? Werden solche Fälle befriedigend gelöst oder gibt es eben doch Beispiele, die nicht befriedigend gelöst werden können, die letztendlich dann doch Handlungsbedarf nach neuer Gesetzeslage haben?

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Ich danke sehr Frau Kollegin. Ich würde sagen, wir gehen jetzt in die Runde der Beantwortung. Wir machen das in umgekehrter Reihenfolge, d.h. Herr Dr. Schumacher beginnt. Dr. Schumacher, Sie hatten Fragen von den Kollegen Kranz, Spanier, Eichstädt-Bohlig, Wanderwitz und von mir.

SV Dr. Ulrich Schumacher: Zunächst ist nach dem Verschuldensbegriff im Bundesratsentwurf gefragt worden. Die Frage des Verschuldens steht ausdrücklich im Gesetzestext nicht drin und man kann der Begründung entnehmen, dass auch in Fällen des verschuldeten Leerstandes diese neue Abrisskündigung möglich sein soll. Das steht da ausdrücklich drin. Deshalb reiche die bisherige Gesetzeslage nicht aus. In der Tat haben die Entscheidungen, die bislang vorliegen, auf einen demografisch bedingten Leerstand abgestellt und das als Kriterium für die Begründetheit der Kündigung angesehen. Insofern würde sich dort in der Tat etwas ändern. Es würde zu einer Erweiterung der Kündigungsmöglichkeiten führen. Das kann ich eindeutig beantworten.

Als nächstes wurde danach gefragt, was „überwiegender Leerstand“ heißt? Rein mathematisch müsste man sagen, schon bei 51 % ist ein überwiegender Leerstand vorhanden und würde eine Kündigung ermöglichen. Man muss hierbei im Hinterkopf behalten, dass es um Kündigungen gegenüber vertragstreuen Mietern geht. Wir haben keine Mieter, die in Zahlungsverzug geraten sind oder Pflichtverletzungen begangen haben, sondern die nichts anderes wollen, als an ihren Mietverträgen

festzuhalten. Ich bin natürlich nicht blind und sehe das, was der Herr Freitag angesprochen hat. Natürlich gibt es Mieter, die sich ihr Kündigungsrecht abkaufen lassen. In der Praxis machen sie das sogar bei der relativ unproblematischen – sage ich mal, weil sie da das Bundesverfassungsgericht meistens auf ihrer Seite haben – Eigenbedarfskündigung. Das Abkaufen eines Kündigungsrechts ist in der Praxis Gang und Gebe und zwar auch bei Kündigungen, die großen Erfolg versprechen.

Zu der Frage des Kriterienkatalogs. Es lässt sich anhand der bisherigen Rechtsprechung ein solcher Kriterienkatalog benennen. Meine schriftliche Stellungnahme liegt Ihnen vor. Ich habe aus der bisherigen Rechtsprechung folgende sechs Kriterien herausdestilliert:

- „krasses Missverhältnis von Unterhaltskosten des Gebäudes und Mietzahlung der verbliebenen Mieter“,
- „Leerstand ist demografisch bedingt und nicht vom Vermieter zu vertreten“ – insofern also anders der Bundesrat -,
- „nachvollziehbare Gründe für den Abriss des konkreten Gebäudes, etwa hoher Leerstand und ungünstiger Wohnungszuschnitt“,
- „Einbindung des Abrisses in ein Stadtentwicklungskonzept“,
- „keine besondere Schutzbedürftigkeit der Mieter“ und eventuell noch
- „Angebot von Ersatzwohnungen und Übernahme von Umzugskosten“.

Was war genau noch einmal Ihre Frage? Entschuldigung.

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Würden Sie Verwertungskündigung oder berechtigtes Interesse empfehlen und welche Rolle spielt das städtebauliche Konzept dabei? Dann war an Sie noch die Frage speziell, ob nicht eine Art Erschweris für den Vermieter hinzukäme, wenn erstens der Abriss Bedingung ist und nicht nur einfach überwiegender Leerstand und zweitens die Bereitstellung von vergleichbaren Wohnraum?

SV Dr. Ulrich Schumacher: Nachdem der BGH seine Entscheidung getroffen hat, kann man diese Kündigung nicht mehr auf § 573 II Nr. 3 BGB stützen, also auf die Verwertungskündigung, weil der BGH klar gestellt hat, dass der reine Abriss keine Verwertung ist. Das mag man jetzt für Begriffsjurisprudenz halten, das ist eine Art begriffliche Argumentation. Vielleicht hätte es uns allen weiter geholfen, dort die Verwertungskündigung zuzulassen, weil es sehr klare Kriterien gibt und eine

langjährige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Dann müsste man einem Vermieter nur raten, die Kündigung auf § 573 I 1 BGB zu stützen, was natürlich - ich will das nicht verschweigen, weil das alles im Fluss ist und in der Entwicklung - im Einzelfall selbstverständlich Probleme gibt. Das ist eine relativ neue Problematik jedenfalls für die Rechtsprechung, die immer ein paar Jahre hinterher hängt, bis die Sachen letztinstanzlich entschieden sind. Eine weitere Frage war die, ob nicht die drei Voraussetzungen, die der Bundesrat benennt, neue Rechtsstreitigkeiten hervorrufen werden. Ich glaube schon, denn das sind relativ weiche Kriterien. Was heißt „überwiegender Leerstand“ und „vergleichbare Art, Größe und Ausstattung“? Man wird man nicht ausschließen können, dass es Rechtsstreitigkeiten gibt und dass es dann wiederum Mieter gibt, die sich ihr Kündigungsrecht abkaufen lassen wollen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Wir gehen über zu Herrn Schönleber. Ihnen liegen Fragen vor von den Kollegen Wanderwitz, Günther, Eichstädt-Bohlig, Spanier, Kranz und Laurischk.

SV Norbert Schönleber: Man kann den meisten Teil der Fragen so zusammenfassen, dass wir in der Öffentlichkeit ein berechtigtes Interesse daran vorgebracht haben, im größeren Umfang gegebenenfalls auch Mietverhältnisse kündigen zu müssen, um den Bestand insbesondere von größeren Wohnungsunternehmen zu gewährleisten. Auf der anderen Seite müssen wir natürlich berücksichtigen, dass in den zurückliegenden Jahrzehnten zu Recht ein großes Potenzial an Mieterschutzvorschriften aufgebaut worden ist, weil weiterhin die überwiegende Mehrzahl der bundesdeutschen Bevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen ist, gerade nicht zuletzt wegen der hohen Bewirtschaftungskosten des Wirtschaftsguts, das Immobilien nun einmal haben. Immobilien sind nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern auch ein Sozialgut. Wenn ich an dieser Sache bohre und schraube, weil ich ein Problem habe, muss ich natürlich auch sehen, dass ich damit weitere Probleme aufwerfe. Es ist auch plakativ, dass immer diese Missbrauchsfälle auftauchen. Momentan geht der Körner-Fall durch die Presse. Den könnte man gar nicht lösen. In diesem Fall sagt der Inhaber eines Gewerbelokals mit einem langfristigen Mietvertrag, dass er nicht raus gehe, wenn er nicht 200.000,00 Euro bekommt, da er soviel investiert habe. Das Wohnungsunternehmen muss jetzt mittlerweile, ich bin

heute morgen noch vorbeigefahren und habe es gesehen, um ihn herumbauen. Das ist natürlich auch ein Problem der vertraglichen Bindung und des Schutzes aus sozialen Gründen, die dann auch - ähnlich wie im Arbeitsverhältnis - berücksichtigt werden müssen. Ich habe deshalb Probleme, wenn ich versuche, das in die Waage zu bekommen. Wir haben die beiden anderen Kündigungselemente, die relativ einfach sind. Das schuldhafte Wohnverhalten ist auch jedermann nachvollziehbar. Wer völlig über die Stränge schlägt und sich nicht ordnungsgemäß verhält und trotz Abmahnung den Hausfrieden stört, muss raus. Das ist wahrscheinlich jedem Vernünftigen klar. Auch der Eigenbedarf ist geklärt. Wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, die Wohnung selbst zu nutzen und dem nicht überwiegende Interessen oder zumindest gleichwertige Interessen des Mieters gegenüber stehen, endet das Vertragsverhältnis. Aber schon bei der Verwertungskündigung, wenn man sich mit ihr einmal mehr beschäftigt, haben wir eine ganz komplexe Rechtssituation mit Entscheidungen vorgegeben und die Abrisskündigung ist noch viel komplexer. Ich meine, da sollte man sich an die Kriterien, welche die Rechtssprechung bisher zu den Kündigungsfällen entwickelt hat, halten. Ich sage, wir müssen jetzt tabula rasa machen und sägen weiter am Mieterschutz. Das wäre die einzige Möglichkeit, die Sache in den Griff zu bekommen. Ich habe großes Vertrauen in die Kollegen der Richterschaft, die neben mir sitzen, dass, wenn Missbrauchsfälle in die Kündigungsphase kommen, gesagt wird, dass hier jemand ist, der Dinge blockiert, torpediert, um seiner eigenen ganz allein materiellen Vorteile willen, die Rechtssprechung anhand der Kriterien die Kündigung des Mietverhältnisses ausspricht. Wir müssen ansonsten sehen, dass natürlich jede Kündigung eines Mietverhältnisses ein Einzelfall ist. Es kann sein, dass da jemand ist, der da erst seit einem Jahr wohnt. Er ist vielleicht Mitte Zwanzig und gut verdienend. Für den ist der Umzug kein großes Problem. Dann gibt es aber Leute, die sind vielleicht schon 80 Jahre und wohnen dort 40 oder 50 Jahre in dem Gebäude, sind körperbehindert und dort menschlich und sozial völlig verwurzelt. Die beiden kann man nicht über ein Kündigungskriterium scheren. An dieser Stelle etwas zu ändern, das ist das große Problem an der ganzen Sache. Jetzt noch zu der Frage, wie ich das machen würde. Wir müssen natürlich auch sehen, dass die Frage der Abrisskündigung überwiegend in den neuen und alten Bundesländern eine Frage der Profiplayer im Rahmen der Vermietung ist. Da sitzt nicht irgendeine Oma in einem Hochhaus, sondern es sind zu 98 % oder 99 % die Wohnungsunternehmen

oder Großvermieter mit einer Rechtsabteilung. Diese haben Kontakte zu erfahrenen Anwälten, die wissen, dass man bestimmte Kriterien hat, auf die man aufbauen muss, die die Rechtssprechung einfordert und deshalb gebracht werden müssen. Der BGH hat 5 Kriterien aufgestellt. Die müssen mit Leben ausgefüllt werden. Die muss man vorbringen und im Rechtsstreit notfalls auch beweisen, darlegen und rüberbringen. Das sollte im überwiegenden Teil der Fälle auch möglich sein. Ich denke, der erfahrene Anwalt kann die Trennung vornehmen und sagen, ob eine Verwertungskündigung oder Abrisskündigung vorliegt. Dr. Hinz wird mich sicherlich kritisieren, wenn ich etwas Falsches sage. Wenn ich darüber schreibe, ob es eine Abriss- oder Verwertungskündigung ist, wird deshalb die Kündigung nicht falsch, sondern ich muss die Kriterien ausfüllen, die tragen, um eben zu diesem berechtigten Interesse zu kommen, sei es im Rahmen der Verwertungskündigung, oder sei es im Rahmen der Abrisskündigung. Diesbezüglich muss die Rechtssprechung auch strenge Anforderungen aufgrund der bisherigen Vorgaben stellen. Das sind eben diese Dinge, die auch in der Diskussion schon auftauchen. Wenn also ein berechtigtes Interessen vorliegt, muss man das mit Leben ausfüllen und ich denke, dass erfahrene Wohnungsunternehmen mit rechtlicher Beratung das auch können und auch in der Lage sein werden, das darzulegen, die Missbrauchsfälle klar aufzuzeigen und dem Gericht nachzuweisen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Die nächsten Fragen richteten sich an Herrn Dr. Hinz von den Kollegen Kranz, Spanier, Eichstädt-Bohlig, Günther, Wanderwitz und Manzewski.

SV Dr. Werner Hinz: Es geht zunächst um die Frage, welche Rolle das Verschulden im Rahmen einer Kündigung, die auf die Generalklausel gestützt wird, spielt. An dieser Stelle sind unterschiedliche Fallgestaltungen denkbar. Denkbar ist z.B., dass der Vermieter durch unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen oder durch unterbliebene Sanierung die Mieter vergrault. Denkbar ist aber auch, und das ist in einem Fall – ich habe ihn in der schriftlichen Ausführung rezitiert – des Amtsgerichts Leipzig thematisiert worden, dass der Vermieter Weitervermietungsbemühungen unterlässt. Denkbar sind auch die Fälle des Freiziehens, welche größten Teils auf einvernehmlicher Basis geschehen, wodurch der Vermieter aber gleichwohl den Leerstand veranlasst. Ich denke, dass es sich gerade bei diesem einvernehmlichen

Freiziehen, insbesondere auch gegen das Angebot von Ersatzwohnraum – Vermietungsmanagement, dieser Begriff ist gefallen – dann nicht um ein vorwerfbares Verhalten handelt, wenn in der Region struktureller Leerstand besteht und wenn der Abriss dieses konkreten Gebäudes im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzeptes vorgesehen ist. Ich denke, dann liegt kein vorwerfbares Verhalten vor. Das ist auch die Auffassung der Bundesregierung in der Stellungnahme und ich meine, man kann diese Position auch an der BGH-Entscheidung festmachen, wenn man in den Tatbestand hineinschaut. Der Vermieter hatte das Objekt zunächst teilweise oder überwiegend leer gezogen. Er hat Aufhebungsverträge mit den anderen Mietern geschlossen. Gleichwohl ist diese Kündigung eigentlich recht unproblematisch durchgegangen. Ich denke, dieses Verschuldenskriterium spielt dann keine große Rolle, wenn eben ein demografisch bedingter Leerstand besteht und das Objekt sich in einem Bereich eines Stadtentwicklungskonzepts befindet und zum Abriss vorgesehen ist. Insofern kommen wir mit der Generalklausel, also mit der geltenden Rechtslage, zurecht.

Die nächste Frage lautete, was überwiegender Leerstand ist. Das ist in der Begründung des Entwurfs definiert worden. Mehr als 50 % der Wohneinheiten müssen leer stehen. Daran wird sich im Zweifel die Rechtsprechung orientieren. Man könnte auch an die Frage der Fläche denken, gerade bei Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts. Aber ich denke, es wird bis auf weiteres auf die Wohneinheiten abgestellt werden. Ein Problem, welches ich sehe, und damit komme ich auch schon ein bisschen zu dem § 573 II Nr. 4 BGB (Wohngebäude), ist die Frage, wie es mit gemischten Objekten (Wohnraum und Gewerbe) ist. Fallen gemischte Objekte unter § 573 II Nr. 4 BGB? Man müsste noch einmal darüber nachdenken, wie es bei den Konstellationen, bei denen die Gewerbefläche größer ist, mit dem überwiegenden Leerstand aussieht. Kommt es da auch auf die Zahl der Einheiten an, die leer stehen, oder spielt da der Flächengesichtspunkt eine Rolle? Das wird sicherlich noch thematisiert werden müssen.

Als nächstes wurde die Frage gestellt, ob wir mit den Kriterien des vorgeschlagenen Tatbestandes zurechtkommen würden. Einige Punkte habe ich bereits angesprochen. Der Begriff „Wohngebäude“ müsste noch einmal überdacht werden. Dann denke ich könnte die Nachweispflicht in der Praxis Probleme mit sich bringen. Dabei geht es eben um diese 3 % der Mieter, die Sie angesprochen haben, die sozusagen das Mietrecht bis zum Gehnichtmehr ausschöpfen, man könnte auch

sagen, pervertieren. Auch in diesen Fällen wird man natürlich irgendwelche Einfallstore finden, um Kündigungsprozesse zu verschleppen. Ich denke, ansonsten kommt man mit den Begriffen „Art, Größe, Ausstattung“ aus. Die Rechtsprechung wird sich im Zweifel am § 558 BGB oder am § 5 Wirtschaftsstrafgesetz orientieren. Mit denen wird sie zurechtkommen.

Meine Frage wäre der Lageaspekt, den auch Dr. Rips schon angesprochen hat. Zu überlegen wäre, ob man das Kriterium der Lage noch mit einbringt oder vielleicht wenigstens das Kriterium Wohnraum in der näheren oder weiteren Umgebung. Ich denke auch an ältere Mieter, die vielleicht gar nicht einmal so mit dem Objekt verwurzelt sind, das ist nicht so das Problem in den Verwurzelungsfällen, sondern mit der Wohngegend. Das zumindest irgendwo in dem Umfeld Ersatzwohnraum nachgewiesen wird. Damit, meine ich, wäre uns schon viel geholfen. Ein weiterer Punkt ist der Preisaspekt, den ich auch in der schriftlichen Stellungnahme thematisiert habe. Diesbezüglich muss man sehen, und das ist der Unterschied zu einer anderen Konstellation, in der auch Wohnraum zu einem angemessenen Preis angeboten werden muss, nämlich bei diesen freigewordenen Alternativwohnungen beim Eigenbedarf, dass der Alternativwohnraum, der frei geworden ist, zu einem angemessenen Mietpreis angeboten wird. Dazu gibt es Rechtsprechung. Hier ist es jedoch etwas anderes. Hier muss der Vermieter nur nachweisen aber er muss nicht anbieten. Insofern hat er auf die angebotenen Mietpreise keinen Einfluss. Ich denke, die Preise werden auch nicht übermäßig hoch sein bei den gravierenden Leerständen. Ich denke, der Preis Gesichtspunkt müsste nicht in die neue Bestimmung hineinformuliert werden. Jedoch sollte man über die Lage noch einmal nachdenken. Ansonsten denke ich, ist der Tatbestand ordentlich gefasst. Für die Praxis ist natürlich diese Nachweisobliegenheit Neuland. Dazu wird sich erst Rechtsprechung bilden müssen. Damit wird sich die Praxis auseinanderzusetzen haben.

Als nächstes wurde nach einer einfachen verständlichen Regelung gefragt. Ich habe es so gesehen, dass jetzt nach dem Wegfall des Verbots der Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern und der BGH-Entscheidung im Grunde die Rechtslage relativ klar ist. Ich habe es so formuliert, dass die Luft eigentlich raus ist. Vielleicht war das ein bisschen zu weit, aber gleichwohl denke ich, die Rechtslage ist mit den Kriterien, die auch Dr. Rips genannt hat, doch im Großen und Ganzen klar. Ich würde es sogar noch ein wenig weiter sehen. Es müssen erhebliche Nachteile für den

Vermieter vorliegen. Das sagt das Landgericht Gera, wobei eine Bestätigung vom BGH vorliegt. Diese Nachteile liegen doch eigentlich auf der Hand bei einem überwiegenden Leerstand von mehr als 50 %. Jede leer stehende Wohnung, so wird im Schrifttum gesagt, verschlingt den Betrag von vier vermieteten nicht renovierten Wohnungen. Dass bei 50 %igem Leerstand erhebliche Nachteile vorliegen, denke ich, liegt auf der Hand. Natürlich muss auf der Grundlage des geltenden Rechts, dies ist sicherlich ein Stolperstein, da gebe ich Ihnen Recht, der Vermieter die Nachteile ähnlich wie bei der Verwertungskündigung darlegen und zwar im Kündigungsschreiben nach dem Begründungserfordernis. Da muss er im Einzelnen vorrechnen, inwiefern eben diese Nachteile durch die Fortführung des Mietbetriebs bestehen. Wenn das zu knapp ausfällt, dann geht die Kündigung ins Leere, dann ist sie formell unwirksam. Das ist sicherlich ein Vorteil bei der vorgeschlagenen Bestimmung, aber ansonsten meine ich, dass die Rechtslage im Großen und Ganzen geklärt ist. Die Generalklausel gibt doch eine Handhabe, Missbrauchsfälle zu lösen. Die Rechtssprechung ist so scheu gewesen, weil sie seinerzeit verunsichert war, ob es eine Verwertungskündigung ist und ob man es überhaupt auf das allgemeine Interesse stützen kann. Die Rechtssprechung hat einen sehr großen Abstand gesucht zu der Verwertungskündigung und das muss sie nun nicht mehr. Insofern ist der Wegfall des Verbots der Verwertungskündigung ein sehr positives Signal, denen man diese Fälle, die Sie meinen, eigentlich sachgerecht lösen können müsste.

Bezüglich der Frage, ob ich empfehle, sich auf ein allgemeines berechtigtes Interesse oder auf die wirtschaftliche Verwertung zu stützen, habe ich es in meinem Statement vielleicht ein bisschen überzogen. Ich hatte gesagt, man könnte ganz ketzerisch noch einmal daran denken, ob es vielleicht doch eine Verwertung ist. Auf jeden Fall müsste man es jetzt nach der BGH-Entscheidung auf das allgemeine berechtigte Interesse stützen und danach auch die Kündigung begründen. Wenn das Ganze als Verwertungskündigung bezeichnet ist, aber alle Kriterien im Kündigungsschreiben enthalten sind, würde ich es allerdings für unschädlich halten. Gleichwohl sollte man sich in der Praxis natürlich auf den allgemeinen Kündigungstatbestand stützen.

Als letztes möchte ich die Frage beantworten, ob die Einschätzung des Dr. Rips richtig ist, dass der neue Tatbestand nicht praxisgerecht sei. Soweit würde ich nicht gehen. Aber der neue Tatbestand wirft, wie ich schon sagte, neue Probleme auf und

die wird die Rechtsprechung zunächst lösen müssen. Ich meine, die Rechtsprechung hat eigentlich vom BGH gewisse Kriterien an die Hand bekommen. Wenn der neue Tatbestand da ist, fängt sie jedoch erst einmal wieder von vorne an. Aber ich räume ein, der neue Tatbestand bringt natürlich Erleichterungen mit sich.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Herrn Dr. Rips liegen Fragen von den Kollegen Wanderwitz und Nitzsche vor.

SV Dr. Franz-Georg Rips: Ich kann mich, glaube ich, sehr kurz fassen. Natürlich sind mir die Verhältnisse im Osten bekannt, das können Sie unterstellen, denn ich bin sehr viel im Osten unterwegs und kenne diese Verhältnisse. Ich bin auch der festen Überzeugung, insoweit sind wir mit den Zielen alle einig, dass der Stadtumbau gelingen muss. Er muss auch deshalb gelingen, weil extrem viel öffentliches Geld in die Hand genommen wird. Das ist alles richtig, was hier gesagt wird. Aber wir müssen richtige Instrumente finden, um ihn zum Gelingen zu bringen. Jetzt möchte ich Ihnen eine Überlegung vorstellen. Der neue Tatbestand würde das Kündigungsrecht davon abhängig machen, dass das Wohngebäude überwiegend leer steht. Das heißt, das Kündigungsrecht würde, ganz egal wie man es auslegt, erst dann ausgelöst, wenn ein Zustand erreicht ist, in dem Wohnraum bereits zu mehr als 50 % leer steht. Das geltende Recht, bei dem man sich auf ein sonstiges berechtigtes Interesse beruft, ermöglicht mit Sicherheit auch eine Kündigung, bevor dieser Zustand des Leerstandes eingetreten ist. Ich will Ihnen sagen, wir geben, das mag Herr Freitag nicht gern hören, der Wohnungswirtschaft mit einer solchen Regelung Steine statt Brot. Man produziert Streit und man schränkt die Kündigungsmöglichkeit ein, also diejenigen, die das hier verfolgen, Herr Günther. Ich glaube nicht, dass Sie das erreichen, was Sie damit erreichen wollen. Ich bin auf Ihrer Seite. Wir schützen keine Mieter, die die hohen Preise aushandeln, um den Abriss, der auf einem Stadtentwicklungskonzept beruht und der vernünftig ist, zu verhindern. Das ist nicht mein Thema. Aber wir müssen vernünftige in der Praxis umsetzbare und nicht hinderliche Instrumente finden. Da ist diese Gesetzesformulierung, ich sage es noch einmal, extrem gefährlich. Ich kann Ihnen nur dringend empfehlen, die Finger davon zu lassen. Ich bin in den letzten Jahren, und ich bin auch manchmal dafür ausgepiffen worden, bei Veranstaltungen des GdW aufgetreten und habe gesagt: "Formulieren sie doch Kündigungen unter dem

Gesichtspunkt des sonstigen berechtigten Interesses, also unter dem Generaltatbestand und schicken sie mir die Fälle, in denen solche Kündigungen nicht erfolgreich gewesen sind.“ Ich kann Ihnen sagen, dass ich in drei Jahren einen einzigen Fall aus Thüringen geschickt bekommen habe, der sich nachher aber aufgelöst hat, weil es doch zu einer Vereinbarung über eine Räumung gekommen ist. Ich kenne keinen anderen Fall, obwohl wir immer wieder dazu aufgefordert haben, indem der Versuch unternommen worden ist, eine Kündigung auf den Generaltatbestand zu stützen und dieser Versuch ergebnislos verlaufen ist. Meine Theorie ist, damit schließe ich den Kreis, dass das geltende Kündigungsrecht, das haben wir auch einleitend nahezu alle hier gesagt, ein ausreichendes Instrumentarium zur Verfügung stellt und dahinter eine Rechtsprechung, die wirklich gesichert ist, was die Randbedingungen des Kündigungsrechtes anbelangt. Daran sollte man meines Erachtens nach nicht unnötig feilen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Wir beenden die erste Fragerunde mit Herrn Freitag. Ihnen liegen Fragen von den Kollegen Laurischk, Wanderwitz, Nitzsche und von mir vor.

SV Lutz Freitag: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich darf Herrn Rips sehr herzlich danken, dass er nun auch die rechtliche Interessenvertretung für die Wohnungsunternehmen in seine Hand nimmt. Das macht deutlich, wie stark wir gerade in Fragen des Stadtumbaus übereinstimmen und versuchen, einen Konsens zu erreichen. Dennoch bitte ich ihn um Nachsicht, dass unsere Unternehmen immer noch mehr ihrem Verband als dem Mieterbund vertrauen und deswegen ihre Probleme bei uns abladen und nicht bei ihm Schlange stehen. Wenn sie Probleme haben, wissen wir es, deswegen bin ich hier und deswegen schildere ich Ihnen die Situation. Es ist so - und diesbezüglich bin ich auch den drei Herren, die die Rechtsseite vertreten, sehr dankbar, dass sie das eindeutig klargestellt haben - dass uns die Verwertungskündigung nicht hilft. Das ist für mich schon einmal eines der wichtigsten Ergebnisse dieser Anhörung. Entgegen der Hoffnung jener, die es gemacht haben, und ich würde sie nie kritisieren, weil sie die beste Absicht hatten, hilft uns dieses Instrument nicht. Ich glaube, das ist ganz eindeutig. Jetzt stellt sich die Frage, was hilft uns noch? Es ist so, dass ich nicht bekannt dafür bin, dass ich nach staatlicher Regulierung schreie. Wenn ich mich schon einmal positiv zu einer

Intervention des Gesetzgebers äußere, dann muss tatsächlich auch ein Handlungsbedarf bestehen. Ich würde immer eher dem Staat und dem Parlament empfehlen, uns unser Geschäft machen zu lassen. Wir machen das schon ganz gut und in den meisten Fällen schaffen wir es auch. Es gibt natürlich Fälle, wo tatsächlich allein auch unsere Instrumente und unsere Möglichkeiten an die Grenze des Vertretbaren reichen. Es ist ein Unterschied, ob man sich ein Kündigungsrecht bei Eigenbedarf abkaufen lässt, denn da geht es um eine Wohnung und um einen überschaubaren Zeitraum. In unseren Bereichen bedeutet das, sich ein Kündigungsrecht zu erkaufen, das es nicht gibt. Das macht Beträge aus, die extrem sind, weil dahinter natürlich ein ganz anderes wirtschaftliches Risiko steht als bei einer Eigenbedarfskündigung. Hier steht die Frage dahinter, wie lange muss ich noch für ein Hochhaus oder ein Gebäude mit zwölf Wohnungen die ganzen Betriebskosten zahlen, indem vielleicht noch zwei Mieter wohnen? Gilt dann die Möglichkeit der Genehmigung des Abrisses noch? Fällt die Finanzierung nicht völlig zusammen? Dahinter stehen Risiken, die natürlich derjenige, der darauf spekuliert, auch in seinen Preisvorstellungen zum Ausdruck bringt. Deswegen können wir uns den Abkauf nicht leisten. Das ist keine Hilfe, sondern das ist extrem und unsozial. Letztendlich geht das zu Lasten der Stadt und der Menschen, die ein Interesse daran haben, dass sich der Stadtumbau schnell vollzieht. Es sind neue Verhältnisse. Wir haben mit einmal eine Situation, dass extrem viel Wohnraum zur Verfügung steht und zwar nicht, weil wir falsch investiert haben, sondern weil wir ein Fördergebietsgesetz haben, das außerhalb der Städte aus vernünftigen Überlegungen aber an der Entwicklung vorbei ein Angebot geschaffen hat. Wir haben Fernwanderung, die extrem ist und wir haben demnächst erst die Demografie, die noch gar nicht da ist. Die demografischen Entwicklungen, d.h. die Auswirkungen der fehlenden Geburtenrate, kommen erst noch. Im Augenblick ist es vor allen Dingen eine Wanderung. Eine sozial-ökonomische Wanderung, die uns die großen Probleme zusammen mit dem Fördergebietsgesetz bringen. Das sind die Dimensionen. Wir müssen allein im Rahmen des Stadtumbauprogramms in diesem Zeitraum 350.000 Wohnungen vom Markt nehmen. Das ist eine völlig neue Situation. Die entzieht sich natürlich auch den bisherigen Erfahrungen der Rechtsprechung. Wenn man versucht, da die alten Kriterien zugrunde zu legen, geht man natürlich fehl. Dass die Frage des Verschuldens nicht geregelt worden ist, hängt natürlich auch mit der Rechtsprechung zusammen. Da gab es so kluge Richter, die gesagt haben, dass

ein Verschulden vorliegt, denn man hat sich sogar bemüht, das Haus leer zu ziehen und dann ist einer übrig geblieben und der hat sich gewehrt. Mit einmal war ein Verschulden konstruiert, weil man sich selbst darum bemüht hat, nachdem das Haus zu 40 % leer stand und abgerissen werden sollte, es sozusagen leer zu ziehen und einer ist übrig geblieben als Verteidiger seiner Rechte. Da wurde sofort gesagt, sie haben es selbst leer gezogen. Somit wurde die Möglichkeit, nicht mit Verschulden zu arbeiten, sofort ausgeklammert. Man muss sagen, es ist ein hoch kompliziertes Gebiet. Ich vertrete zwar große Wohnungsunternehmen, aber im Sinne der Personalausstattung sind das alles Klein- und Mittelbetriebe. Wir haben zwar eine hohe Bilanzsumme aber einen geringen Umsatz für die hohe Bilanzsumme und noch weniger Personal. Das sind alles Klein- und Mittelbetriebe. Das sind nicht die großen Giganten, die dem einzelnen kleinen Mieter gegenüberstehen. Die Juristen, die diese Mieter, die darauf spekulieren, beraten, stehen unseren Juristen, die sich auf dem normalen Geschäft bewegen, mindestens gleichwertig gegenüber. Dann sagen die Juristen, dass man lieber 20.000 Euro zahlen soll, denn wenn man nicht zahlt, kostet das nachher 75.000 Euro. Das ist die Praxis heute. Das ist die Situation. Zu der Frage des Nachweises der Kriterien kann ich sagen, dass wir mit denen gut leben können. Wir können heute in diesem Bereich jede Wohnung, in jeder Ausstattung, in jeder Qualität nachweisen und wir können die Lage berücksichtigen. Wir gehen zu den älteren Leuten und wir kleben ihnen sogar die Blümchentapete, die sie vor 20 Jahren gehabt haben, in die neue Wohnung. Zum Teil ist das schwierig, da man diese Tapeten nur noch bei den Theatern bekommt, weil die im Handel nicht mehr zu erhalten sind. Wir kleben sie, damit die Leute sich genauso wohl fühlen, wie vorher in der Wohnung. Das ist die Situation heute in Ostdeutschland. Das heißt, sie leben sozusagen in einer ganz anderen rechtlichen und sozialen Situation. Dann mit den allgemeinen Formulierungen der Generalklausel zu arbeiten, läuft ins Leere, weil sie diese Frage erst geklärt haben werden, wenn der Abriss eigentlich schon längst absolviert werden müsste. Der Abriss muss 2005, 2006 und 2007 laufen. Die Aufwertung kommt danach sehr systematisch. Wir werden unter anderen Bedingungen die Märkte wieder haben. Aber gerade in der nächsten Zeit, wo dieses große Problem auf uns zukommt, brauchen wir ein Instrument. Ich muss sagen, das ist auch ausgezeichnet anwendbar. Natürlich bleibt ein Risiko übrig. Aber ich würde mit dem Risiko, das sich aus dieser gesetzlichen Norm ergibt, sehr viel besser leben können und sehr viel mehr für den Stadtumbau tun können als mit der

Generalklausel. Das Risiko bin ich gern bereit einzugehen und unsere Unternehmen auch.

Noch ein letzter Hinweis. Es ist sehr exakt auf Abriss abgestellt und auf ein städtebauliches Konzept. Davon wollen wir auch nicht loslassen. Wir wollen die Verpflichtung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes haben. Damit stellt sich auch nicht die Frage des Verschuldens. Grundlage dafür ist ein gemeinsames Konzept von Kommune, Bürgerinnen und Bürger und Wohnungsunternehmen. Wenn dort ein Abriss vorgesehen ist, dann hat das die Gemeinschaft dort geregelt. Im Übrigen steht uns das sonstige Baurecht hier nun wirklich nicht zur Verfügung. Da ist die Stellungnahme der Bundesregierung suboptimal, weil die Praxis des Stadtumbaus der städtebauliche Vertrag und nicht die Erklärung von formellen Sanierungsgebieten ist. Gerade dies soll die Flexibilität und die Kostengünstigkeit für die Kommune gewährleisten. Also dieser Vertrag ist die Grundlage. Damit stehen genau die Instrumente, die man sonst zur Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses nutzt, nicht zur Verfügung. Denn es widerspricht der Praxis des Stadtumbaus und wir wollen auch gar keine formelle Sanierung, weil der städtebauliche Vertrag eigentlich der Philosophie des Public Private Partnership entspricht, die hier gefordert ist. Deswegen können wir auch nicht auf die entsprechenden Instrumente zurückgreifen, die in rein formellen Sanierungsgebieten der Kommune zur Verfügung stehen. Das wird nur in ganz seltenen Ausnahmefällen der Fall sein, im Regelfall eben der Vertrag.

Meine Bitte ist, dass Sie diesem Handlungsbedarf entsprechen. Er ist ausgesprochen dringend. Er schafft Rechtsfrieden und er schafft Sicherheit für den Stadtumbau und das ist für die kommenden Generationen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Noch ein kleiner rechtlicher Hinweis: Auch eine Abrisskündigung muss gerichtlich eingeklagt werden und kann nicht sofort vollstreckt werden. Das war eben missverständlich ausgedrückt. Ansonsten haben wir jetzt eine zweite Fragerunde. Ich bitte Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen, da wir im Zeitdruck sind und eigentlich schon in 12 Minuten den Saal verlassen müssen, sich kurz zu fassen und sich möglichst nur an einen Sachverständigen zu richten. Als erstes hatte sich der Kollege Storjohann gemeldet.

Gero Storjohann (CDU/CSU): Herr Dr. Hinz Sie hatten sich hier eingeführt mit Berichten aus der Praxis. Nun kommen sie aus Pinneberg. Welche Rolle spielt die Praxis im Hamburger Umland und über wie viele Fälle sprechen wir hier, die im Sinne des Eigentümers entschieden worden sind? Ich habe die Problemlage verstanden, dass alles schwierig ist. Ich akzeptiere nicht, dass die Rechtsprechung die Lösung bringen soll. Ich akzeptiere, dass die Politik die Lösung bringen soll. Deswegen sitzen wir hier zusammen und ich wollte jetzt eine Einschätzung haben. Wie viele Fälle sind im positiven Sinne von der Wohnungswirtschaft gelöst worden?

Marco Wanderwitz (CDU/CSU) Ich stelle eine Frage an Herrn Dr. Hinz. Ich habe Sie jetzt willkürlich gegriffen. Mit der Argumentation, die sie vertreten, nämlich dass wir das über die Generalklausel lösen können und müssen, könnten wir doch theoretisch alle Sonderfälle in diesem Bereich abschaffen und alles über die Generalklausel machen. Halten sie das für erstrebenswert?

Wolfgang Spanier (SPD) Ich bin ohne vorgefertigte Meinung in diese Anhörung gegangen, bin aber zunehmend stutzig geworden. Die Frage, um wieviele Fälle es geht, wird hier angesprochen. Deswegen möchte ich mich noch mal gezielt an Herrn Freitag wenden. Mein Eindruck war, dass gesagt wurde, dass wir eine Rechtsgrundlage haben und diese ausreiche und es gäbe keinen Handlungsbedarf. Der neue Tatbestand würde nur zu neuen Problemen und Schwierigkeiten führen und die hartnäckigen Mieter, es ist ja in der Tat verwerflich, dass sie damit die Wohnungsunternehmen erpressen, packen wir damit nicht. Herr Freitag, machen wir nicht möglicherweise die gleichen Erfahrungen wie bei Abschaffung der Sonderregelung der Verwertungskündigung? Auch da wurde die gleiche Argumentation verfolgt, auch mit einem Stück Euphorie. Folgt hier nicht ebenfalls sehr schnell die Ernüchterung, wenn wir dieses neue Instrument einführen?

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Die drei Rechtsexperten, die nicht verbandsgebunden sind, jedenfalls nicht in dem Bereich über den wir diskutieren, empfehlen als Grundlage das berechnete Interesse. Es müssen erhebliche Nachteile in einer ausführlichen Weise dargelegt werden. Das dürfte kein Problem sein, wenn die Begründung tatsächlich der Leerstand ist. Meiner Meinung nach kann man das berechnete Interesse noch vor Abriss und evtl. sogar ohne

städtebauliches Konzept begründen, weil ein Zehngeschosser nicht mehr zu bewirtschaften ist, wenn er in einer bestimmten Form leer steht. Auch das Verschulden ist in dem Moment schillernd, indem man Weitervermietungsbemühungen - einen Begriff den ich sehr wichtig finde - einfach deswegen einstellen muss, weil man mit diesem Haus nicht weiter wirtschaften kann. Dafür bemüht man sich aber bei anderen Häusern stärker um die Weitervermietung. Insofern richtet sich die Frage ganz konkret an Herrn Freitag. Sind nicht die Empfehlungen der juristischen Experten als Rundschreiben an die Mitglieder sehr viel hilfreicher als dieser Passus, der offenbar ganz neue Rechtsstreitereien als Risiko beinhaltet? Sie haben eben so lapidar gesagt, das Risiko nehme ich gerne auf mich. Ich möchte noch mal fragen, ob Sie nicht besser mit den Empfehlungen fahren, die heute vorgeschlagen wurden.

Henry Nitzsche (CDU/CSU): Meine Frage richtet sich an die beiden Richter, Herrn Schumacher und Herrn Hinz, sowie an Herrn Rechtsanwalt Schönleber. Sie wurden als Praktiker benannt. Wie viele Fälle haben Sie an ihrem Amtsgericht schon behandelt über Stadtumbau, Abrisskündigung und Freizug von Wohnungen? Speziell an Herrn Schönleber: Haben Sie schon Wohnungsunternehmen vertreten und ist Ihnen die Lage des Wohnungsmarktes und der organisierten Wohnungsgesellschaft in den neuen Bundesländern hinreichend bekannt?

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Ich beginne wieder mit Dr. Schumacher. Ihnen ist eine Frage vom Kollegen Nitzsche gestellt worden.

SV Dr. Ulrich Schumacher: Um die letztgestellte Frage zu beantworten: Ich bin seit zehn Jahren Zivilrichter, Bearbeiter im allgemeinen Zivildezernat und habe etwa 25% Mietsachen. Darunter sind etliche Hunderte Kündigungen im Jahr und ich habe mit einer Abrisskündigung so konkret noch nicht zu tun gehabt. Es war bislang in erster Linie ein Problem der neuen Bundesländer, aber im nördlichen Ruhrgebiet, in dem ich arbeite - ich bin Richter am Amtsgericht Dortmund - rückt uns das Problem näher. Es sind insgesamt nur sehr wenige Fälle, die entschieden worden sind und ich habe tatsächlich in der Praxis noch mit keinem dieser Fälle zu tun gehabt. Es ist verwunderlich, wie wenig Kündigungsfälle bei Gericht landen. Man liest immer die

Eigenbedarfskündigung sei der wichtigste Fall der Kündigung. Das wird sehr häufig im gerichtlichen Vorfeld beraten.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Auch Ihnen, Herr Schönleber, wurde die Frage vom Kollegen Nitzsche gestellt.

SV Norbert Schönleber: In Köln war die Frage bisher nicht das Thema, weil das die Wohnungsunternehmen sehr elegant lösen. Wir hatten auch eine Sache, die sich als Abrisskündigung darstellte. Da ist darauf hingewiesen worden, dass das Gebäude nicht nur in Randlage steht, sondern möglicherweise einsturzgefährdet ist. Das Freiziehen war dann im Gespräch mit der Mieterschaft auch kein Problem. Allerdings müssen Sie bedenken, dass es nicht nur den § 573 BGB, sondern auch den § 574 BGB gibt. Wenn sie es konsequent handhaben wollen, müssen Sie sagen, in den Fällen greift auch § 574 BGB nicht ein. Selbst dann werden Sie immer noch Leute haben, die das Rechtssystem ausnutzen. Wir reden hier über Leute, die Geld verdienen wollen mit dem Missbrauch. Diese Leute packen Sie nicht. Die haben sich so perfekt im Rechtssystem eingerichtet, da helfen praktisch nur Dinge des Rechtes, oder Sie gehen in den außergerichtlichen Bereich, und das wollen wir hier alle wohl nicht.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Die nächsten Fragen an Herrn Dr. Werner Hinze stellten die Kollegen Nitzsche, Wanderwitz und Storjohann.

SV Dr. Werner Hinz: Die erste Frage war, inwiefern das Amtsgericht Pinneberg mit solchen Konstellationen befasst ist. Wir liegen im direkten Hamburger Umland, dort stellt sich die Leerstandsproblematik bislang noch nicht. Es beginnt jetzt in dem nördlich von uns gelegenen Amtsgerichtsbezirk Elmshorn. Da gibt es bestimmte Quartiere, in denen diverse Wohnungen leer stehen und dort wird man in absehbarer Zeit diese Probleme haben. In Pinneberg und Wedel, da bin ich zuständig, gibt es derartige Probleme bislang noch nicht.

Die weitere Frage war, ob nicht überhaupt die vertypen Tatbestandsmerkmale im Rahmen des § 573 BGB und dann genauso im Rahmen der §§ 543, 569 BGB überflüssig wären? Ob man nicht alles über die Generalklausel lösen könnte? Sinn und Zweck des § 573 BGB ist der Schutz des rechtstreuen Mieters vor den

Unzuträglichkeiten, die ein Wohnungswechsel mit sich bringt. Das ist die gesetzgeberische Intention. Mit Blick auf diesen Schutzzweck, mit Blick auf diese Zielrichtung meine ich, ist es sinnvoll und das hat der Gesetzgeber auch optimal gemacht, dass man bestimmte exponierte Tatbestände in den § 573 BGB aufgenommen hat. Dies stellt klar, dass ein Schutz des Mieters bei erheblichen schuldhaften Vertragsverletzungen nicht mehr besteht. Natürlich muss der Mieterschutz zurücktreten, wenn ein Eigenbedarf besteht und er auf vernünftigen sachgerechten Gründen beruht. Sicherlich ist es auch sachgerecht, dass im Gesetz klargestellt ist, dass der Vermieter das Objekt verwerten, verkaufen, sanieren darf und wenn das Mietverhältnis im Wege steht, man sich auch lösen kann. Aber eben, dass sagt der § 573 Nr. 3 BGB, nicht um jeden Preis. Daher meine ich, ist die gesetzliche Regelung, so wie sie ist, schon sinnvoll. Das wären, glaube ich, alle Fragen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Die letzten Fragen wurden an Herrn Freitag von der Kollegin Eichstädt-Bohlig und von dem Kollegen Spanier gestellt.

SV Lutz Freitag: Ich verstehe natürlich, gerade vor dem Hintergrund der Erfahrung mit der Verwertungskündigung diese Fragen. Ich kann Ihnen sagen, was wir in der Vorprüfung gemacht haben. Wir haben unsere Wohnungsunternehmen gefragt, haben in Fachausschüssen die Probleme durchdiskutiert, insbesondere unser Fachausschuss Recht und Vertragswesen. Alle bei uns engagierten Juristen und Juristinnen kommen zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe dieser Abrisskündigung diese Missbrauchsfälle, um die es uns geht zu regeln wären, weil die Tatbestände, die hier aufgeführt sind, genau jenen die Möglichkeit nehmen würden, mit diesem Instrument der Blockade Stadtbau zu verhindern und uns um große Summen zu nötigen. Die anderen Fälle, die heute überhaupt nicht zur Diskussion stehen, die insbesondere den Schutz von Herrn Rips genießen, werden auch in Zukunft ohne Strapazierung des Rechts durch ein wirklich sensibles Tun geschützt. Wir beginnen sogar schon im Vorfeld mit Forschungen, welche Wohnung wir wie ausstatten müssen, um rechtzeitig, wenn dann der Abriss kommt die Angebote verfügbar zu haben. Gemeinsam mit der Universität Frankfurt/Oder erarbeiten wir gute Methoden, um gerade die Zufriedenheit der Mieter auch im Stadtbau zu erreichen. Denn das ist Voraussetzung für ein gutes dauerhaftes Geschäft. Diese Menschen bedürfen der

besonderen Begleitung und Obhut während des Stadtumbaus, auch und gerade durch ihr Wohnungsumfeld. Es geht um den Missbrauch, der ganz offensichtlich ist und der zunehmen wird in dem Umfang, wie wir mehr abreißen müssen. Um das künftig auch im Sinne der Kommune, nicht nur der Wohnungsunternehmen, rechtzeitig und zügig umsetzen zu können, brauchen wir dieses Instrument. Dass wir damit natürlich dennoch nicht völlig frei sind von Risiken, das ist klar, aber deswegen war ich nur so ein bisschen salopp. Entschuldigung Frau Eichstädt-Bohlig. Dieses Rechtsrisiko, welches dann noch bleibt, das kann man wirtschaftlich vertreten. Jedoch nicht zu vertreten ist das heute bestehende Risiko im Rahmen einer Generalklausel, die überhaupt nicht dafür gedacht ist, über lange Prozesswege eine Klärung herbeizuführen. Das ist wirtschaftlich nicht vertretbar, aber auch nicht vertretbar im Sinne unserer Städte und Gemeinden, die dringend den Stadtumbau brauchen.

Vorsitzender Dirk Manzewski (SPD): Meine Damen und Herren, wir beenden an dieser Stelle die Anhörung. Vielen Dank an die Sachverständigen, dass Sie den weiten Weg bei den widrigen Umständen auf sich genommen haben. Der Rest liegt nun an uns. Ich gehe davon aus, da Sie in diesen Bereichen sehr interessiert sind, deswegen sind Sie auch ausgewählt worden. Daher werden Sie sicher mit Interesse verfolgen, wie wir uns dann letztendlich entscheiden und dies bei Ihrer täglichen Arbeit berücksichtigen.

Ende der Sitzung:
15.00 Uhr



Dirk Manzewski, MdB
Vorsitzender