

**GdW**

Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen



GdW Stellungnahme

**Stellungnahme zum - Entwurf eines Gesetzes  
zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen  
Gesetzbuchs (BT-Drucksache 15/2951)**

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss  
des Deutschen Bundestages am 23. Februar 2005

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 82403-0

Telefax 030 82403-199

GdW Repräsentanz Brüssel

47-51, Rue du Luxembourg

B-1050 Brüssel

Telefon: 00 32 2 5 50 16 11

Telefax: 00 32 2 5 03 56 07

Internet: <http://www.gdw.de>

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)

© GdW 2005

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung  
des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs  
(BT-Drucksache 15/2951)**

**Inhalt**

<b>1</b>		
<b>Grundsätzliches</b>		<b>1</b>
<b>2</b>		
<b>Zu den Einzelheiten des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs</b>		<b>4</b>
<b>2.1</b>		
<b>Ostdeutsche Wohnungswirtschaft hat schon immer "Abrisskündigung" gefordert</b>		<b>4</b>
<b>2.2</b>		
<b>Verwertungskündigung ist nur in wenigen Fällen anwendbar</b>		<b>5</b>
<b>2.3</b>		
<b>Kein ausreichender Kündigungstatbestand und keine gefestigte Rechtsprechung</b>		<b>6</b>
<b>2.4</b>		
<b>Abrisskündigung gibt Planungssicherheit und verhindert "Erpressbarkeit" der Wohnungsunternehmen</b>		<b>7</b>
<b>2.5</b>		
<b>Städtebauliche Aufhebung des Mietverhältnisses ist nicht möglich</b>		<b>8</b>
<b>2.6</b>		
<b>Interessen der Mieter bleiben gewahrt</b>		<b>9</b>

# 1 Grundsätzliches

Der Bundesrat hat den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des BGB vorgelegt, der die Schaffung eines Kündigungstatbestandes für den Abriss von Wohnungen vorsieht (BT-Drucksache 15/2951). Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. unterstützt den Gesetzesentwurf des Bundesrats. Die Abrisskündigung wäre eine wichtige Maßnahme für die erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus, deren Hauptakteure viele der 3.200 beim GdW und seinen regionalen Mitgliedsverbänden organisierten Wohnungsunternehmen, vor allem in den neuen Ländern, sind. Sie bewirtschaften 7 Mio. Wohnungen, in denen 16 Mio. Menschen wohnen.

Mit der Bundesratsinitiative werden die - bereits im Rahmen der Mietrechtsreform eingeleiteten - Bemühungen der neuen Länder und der Wohnungswirtschaft aufgegriffen, um einen gesonderten Tatbestand für eine Abrisskündigung zu schaffen. Der jetzt vorliegende Gesetzesentwurf geht über die seinerzeitigen Lösungsvorschläge hinaus, insbesondere weil er weniger restriktive Anforderungen vorsieht und auch bundesweit einheitlich gelten soll. Aus Sicht des GdW gibt es für die vorgeschlagene Regelung sowohl ein rechtliches als auch ein praktisches Bedürfnis, denn ohne Abrisskündigung wird der mit viel Geld von Bund und Ländern geförderte Stadtumbau nicht funktionieren.

Um die in den Stadtumbauprogrammen vorgesehenen wirtschaftlich notwendigen Abriss- und Rückbaumaßnahmen durchführen zu können, brauchen die Wohnungsunternehmen eine ausreichende Rechtsgrundlage, um neben der einvernehmlichen Einigung mit den Mietern, die immer Priorität hat, in Problemfällen den auszugsunwilligen Mietern kündigen zu können. Die jetzige Rechts- und Gesetzeslage gibt - trotz der seit 1. Mai 2004 auch in den neuen Ländern möglichen Verwertungskündigung und der zuvor ergangenen vereinzelt Rechtsprechung in extremen Sonderfällen der Kündigung bei Abriss - nicht die erforderliche Klarheit und Sicherheit für künftige Abrisskündigungen.

Dies trifft ebenfalls für die Wohnungsunternehmen in den alten Ländern zu, bei denen künftig das Problem der Beendigung von Mietverhältnissen im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen an Bedeutung gewinnt und denen auch schon vor dem 1. Mai 2004 die Verwertungskündigung zur Verfügung stand. Mit der bundeseinheitlichen Regelung einer Abrisskündigung würde eine weitere wesentliche Rahmenbedingung für den Stadtumbau in ganz Deutschland geschaffen werden, die zudem nichts kostet.

Der Stadtumbau, der gerade als neugeschaffenes städtebauliches Instrument im Europarechtsanpassungsgesetz Bau verankert wurde und dazu dient, auf den erheblichen Wohnungsleerstand in den neuen Ländern und zunehmend auch in den alten Ländern flexibel zu reagieren, bedarf einer Einbettung und Fortentwicklung auch in anderen Rechtsbereichen, so vor allem im Mietrecht.

Bisher gibt es nur wenige Beispiele, in denen Wohnungsunternehmen zur Umsetzung des Stadtumbaus Kündigungen aussprechen mussten. Die bisherigen Urteile, die zwar alle zugunsten der Wohnungsunternehmen ergangen sind, betrafen extreme Sonderfälle: Die Kündigung richtete sich immer gegen den letzten verbliebenen Mieter, der eine möglichst hohe Ablösesumme aushandeln wollte. Auch standen die abgerissenen Wohngebäude schon weitgehend leer und die Wohnungsunternehmen haben unter hohem personellen und finanziellen Aufwand durch frühzeitige Gespräche die Mehrzahl der Mieter zum Auszug bewegen können.

Die Probleme beim Freizug von Wohngebäuden, die zum Abriss bestimmt sind, werden jedoch zunehmen, je schneller und umfassender der Stadtumbau greift. Schon im letzten Jahr hat er wesentlich an Dynamik gewonnen. So wurden bisher fast 53.500 kommunale und genossenschaftliche Wohneinheiten vom Markt genommen; allein in diesem Jahr sollen weitere 50.000 Wohnungen abgerissen werden. In den nächsten Jahren sind Abrissmaßnahmen in noch größerem Umfang geplant.

Die Wohnungsunternehmen werden also wesentlich mehr Häuser abreißen müssen als bisher. Dies nicht zuletzt, um die Ziele des Stadtumbaus – 350.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen – auch tatsächlich zu erreichen. Dabei sind die Unternehmen gezwungen, den Leerstand auf die nach städtebaulichen Planungen der Kommune abzureißenden Gebäude zu konzentrieren, die oftmals noch zu 10 %, 20 % oder zum Teil auch noch zu 30 % bewohnt sind. Für diese typischen Fälle des Stadtumbaus brauchen die Wohnungsunternehmen eine ausreichende Rechtsgrundlage, um nicht nur dem letzten, sondern ggf. auch mehreren auszugsunwilligen Mietern, denen vergleichbarer alternativer Wohnraum angeboten worden ist, kündigen zu können.

Ein Kündigungstatbestand mit klaren rechtlichen Vorgaben für den Abriss von Wohnungen würde den Wohnungsunternehmen Planungs- und Rechtssicherheit geben, um die erforderlichen Maßnahmen ohne zeitliche Verzögerung und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte durchführen zu können. Er würde die Verhandlungsbereitschaft der Mieter befördern zu Bedingungen, die für die Wohnungsunternehmen akzeptabel sind und verhindern, dass sich immer mehr Mieter – wie die Praxis zeigt – ihre Auszugsbereitschaft teuer "abkaufen" lassen wollen. Obwohl die Wohnungsunternehmen ihnen mehrere, zum Teil bessere Wohnungen angeboten haben, sind überhöhte Entschädigungsforderungen von 6.000 bis 10.000 EUR keine Ausnahme.

Es liegt im ureigenen Interesse der Wohnungsunternehmen, die Mieter in ihren Beständen zu halten und mit ihnen zu einer gütlichen Einigung zu kommen. Letztlich würden es die Wohnungsunternehmen auch ohne das Instrument der Abrisskündigung schaffen, die abzureißenden Gebäude freizuziehen. Aber der Prozess wird dann erheblich länger dauern, da die Probleme mit den Mietern, die aus noch bewohnten Gebäuden ausziehen müssen, zunehmen werden je dynamischer der Stadtumbau vorankommt. Wenn es eine gesetzliche Regelung für eine Abrisskündigung gäbe, müssten sich die Wohnungsunternehmen in diesen Problemfällen nicht auf hohe Abfin-

dingssummen einlassen, nur um damit zu verhindern, dass wegen der auszugsunwilligen Mieter die Versorgung der für den Abriss vorgesehenen Gebäude weiter aufrechterhalten wird und der Abriss letztlich nicht, jedenfalls nicht termingerecht, durchgeführt werden kann.

Es darf nicht sein, dass einzelne Mieter mit spekulativem Blick auf hohe Entschädigungssummen den zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen in den Stadtentwicklungskonzepten einvernehmlich vereinbarten Abriss blockieren. Abgesehen davon, dass sich der Stadtumbau dadurch erheblich verzögern würde, können die Wohnungsunternehmen auch die Belastungen aus der weiteren Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude nicht tragen.

Auch die Kommunen und Versorgungsunternehmen müssten Erschließungsanlagen und Leistung für wenige verbliebene Kunden unterhalten bzw. erbringen, obwohl sie kaum noch beansprucht werden. Dies verursacht nicht nur hohe Kosten für die betroffenen Wohnungsunternehmen, sondern auch für die öffentlichen Hände und Versorgungsunternehmen.

Damit wird die zügige Umsetzung des Stadtumbaus durch einen aus unserer Sicht falsch verstandenen Mieterschutz erheblich behindert und verteuert. Es besteht die Gefahr, dass der Stadtumbau in der gerade erst erlangten Dynamik wieder zurückgefahren werden muss.

Es ist nicht einzusehen, warum der Mieterschutz in den Fällen des Abrisses im Rahmen des Stadtumbaus höher angesiedelt sein soll, als bei der seit 1. Mai diesen Jahres auch in den neuen Ländern zugelassenen Verwertungskündigung. Eine Abrisskündigung kann nur unter den gleichen hohen Anforderungen wie eine Verwertungskündigung ausgesprochen werden, insbesondere muss vergleichbarer Ersatzwohnraum nachgewiesen werden.

Die Einführung der Abrisskündigung hätte allein durch ihre Existenz vor allem eine "friedensstiftende Wirkung". Denn es liegt im wirtschaftlichen Interesse der Wohnungsunternehmen, durch ein erfolgreiches Umzugsmanagement möglichst alle Mieter aus abzureißenden Wohngebäuden in anderen Wohnungen des eigenen Bestands auch künftig als zufriedene Mieter zu behalten und zwar insbesondere auch um den Leerstand, der durch Abriss und Rückbau nicht vollständig beseitigt wird, weiter zu vermindern.

Eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses kommt deshalb immer nur als letztes Mittel in Betracht.

## 2

### **Zu den Einzelheiten des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

#### 2.1

#### **Ostdeutsche Wohnungswirtschaft hat schon immer "Abrisskündigung" gefordert**

In der Aussprache anlässlich der ersten Lesung des Gesetzentwurfs des Bundesrats im Deutschen Bundestag am 18. Juni 2004 haben die Vertreter der Bundesregierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft u.a. vorgeworfen, dass diese jahrelang die Verwertungskündigung gefordert und die spezifische leerstandsbezogene Kündigungsmöglichkeit anstelle der Verwertungskündigung abgelehnt habe.

Die seinerzeit vom Bundesrat im Rahmen der Mietrechtsreform vorgeschlagene Lösung, eine Abrisskündigung als Ausnahme vom Verbot der Verwertungskündigung zu regeln, sollte nur in den neuen Ländern gelten und hier als eine Verwertungskündigung unter besonders geregelten Voraussetzungen zum Zuge kommen (überwiegend leerstehendes Wohngebäude, städtebauliche Planung, Bereitstellung einer Ersatzwohnung und Übernahme der Umzugskosten). Daneben sollten aber auch die sonstigen Voraussetzungen einer Verwertungskündigung wie u. a. – angemessene wirtschaftliche Verwertung durch z. B. Errichtung eines Neubaus – vorliegen, damit die Kündigung überhaupt greift.

Die vorgeschlagene Ausnahmeregelung hat der GdW wegen dieser sehr restriktiven Anforderungen abgelehnt, vor allem auch deshalb, weil sie an Abfindungsregelungen, wie den Umzugkostenersatz, geknüpft war. Eine solche Regelung, die dem Mieter den Ersatz von angemessenen Umzugskosten zuspricht, hätte nur dazu geführt, dass sich die in der Praxis bereits gezahlten hohen "Abfindungssummen" weiter erhöhen und damit die Beseitigung des strukturellen Leerstands noch weiter verteuert.

Der GdW hatte deshalb gefordert, den Ausschluss der Verwertungskündigung in den neuen Ländern ganz zu streichen und zugleich aber eine solche "Verwertungskündigung" zu ermöglichen, wenn bereits über 50 % des Gebäudes leer steht, der Abriss des Gebäudes im Rahmen des Stadumbaues notwendig ist und dem Mieter eine angemessene vergleichbare Wohnung angeboten wird (vgl. GdW-Stellungnahme zur Mietrechtsreform 2000, GdW Papiere 44, S. 38). Dieser Vorschlag entspricht also im Wesentlichen dem aktuellen Gesetzentwurf des Bundesrates zur Schaffung einer Abrisskündigung.

In der politischen Diskussion zu den seinerzeitigen Lösungsvorschlägen hat man sich letztlich nur auf die Aufhebung des Verbots der Verwertungskündigung in den neuen Ländern in einem eigenen Gesetzgebungsverfahren verständigen können.

Mit der Zulassung der Verwertungskündigung in den neuen Ländern sollte vor allem - 15 Jahre nach der deutschen Einheit und der damit verbundenen Angleichung der Lebensverhältnisse – im Bereich des Mietrechts ein einheitlicher Rechtsstand im gesamten Bundesgebiet hergestellt werden. Insofern wurde auch die Rechtsposition der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern gestärkt.

## **2.2**

### **Verwertungskündigung ist nur in wenigen Fällen anwendbar**

Der GdW hat es begrüßt, dass die vom Bundesrat initiierte Aufhebung des Verbots der Verwertungskündigung für Altmietverträge in den neuen Ländern auch vom Bundestag als notwendig anerkannt und beschlossen wurde. Seit 1. Mai diesen Jahres besteht für die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern die Möglichkeit, sich auf den Kündigungstatbestand einer besseren wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu berufen.

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft ist allerdings davon ausgegangen, dass die Verwertungskündigung juristisch ein gangbarer Weg sein könnte, um den zeitgerechten Leerzug von zum Abriss bestimmten Wohnhäuser zu ermöglichen. Auch in der Literatur (z. B. Sternel) wurde die Auffassung vertreten, dass Fälle, in denen weitgehend leerstehende Häuser nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind und deshalb abgerissen werden sollen, den Tatbestand einer wirtschaftlichen Verwertung erfüllen. Ein oberstgerichtliches Urteil zur Verwertungskündigung in den Abrissfällen des Stadtumbaus lag zum Zeitpunkt, als sich der GdW für die Aufhebung des Verbots der Verwertungskündigung in den neuen Ländern eingesetzt hat, noch nicht vor.

Der BGH hat nunmehr mit seinem Urteil vom 24.03.2004 eindeutig entschieden, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist und damit die Grenzen für eine wirtschaftliche Verwertung sehr eng ausgelegt; zwar könnten durch den Abriss Unkosten vermieden werden, dies stelle jedoch – was die Verwertung als solche voraussetze – keine Realisierung eines dem Grundstück innewohnenden Wertes dar. Nach Auffassung des BGH liege eine wirtschaftliche Verwertung – neben der Vermietung und Veräußerung – nur dann vor, wenn das abgerissene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werde.

Damit ist das Instrument der Verwertungskündigung in den weitaus meisten Fällen des Stadtumbaus nicht anwendbar, weil hier zur Beseitigung des erheblichen Leerstands Gebäude abgerissen werden müssen, ohne dass anschließende Verwertungsmaßnahmen, wie z. B. ein Neubau, erfolgen. Im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost ist durch Rückbauzuschüsse nur die einfache Herrichtung des Grundstücks, insbesondere durch Begrünung, förderfähig. Weitergehende Maßnahmen, also Verwertungsmaßnahmen, wie z.B. eine Neubebauung, sind vielfach nicht erforderlich und für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich oft gar nicht umsetzbar. Von den Kommunen können sie im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden Aufwertungsmittel auch gar nicht finanziert werden.



## 2.3

### **Kein ausreichender Kündigungstatbestand und keine gefestigte Rechtsprechung**

Das geltende Recht ermöglicht den Vermietern unter Heranziehung der Generalklausel des berechtigten Interesses gemäß § 573 Abs. 1 BGB zwar auch eine Kündigung in Abrissfällen, die bisher von der Rechtsprechung aber nur vereinzelt, und zwar in extremen Sonderfällen anerkannt worden ist. Auch dem Urteil des BGH vom 24.03.2004 lag ein Extremfall zugrunde. Hier richtete sich die Kündigung gegen den letzten Mieter in einem 11-geschossigen Wohnhochhaus, der trotz mehrerer angebotener Ersatzwohnungen, darunter auch ein Reihenhaus, sowie großzügiger Zahlungsangebote nicht zum Auszug bereit war und in dem Haus verblieben ist.

Der BGH hat zwar die Entscheidung des LG Gera zugunsten des kündigenden Wohnungsunternehmens bestätigt, er hat sich aber mit der Frage, ob die Kündigung aus berechtigtem Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB im vorliegenden Fall zulässig gewesen ist, nicht weiter auseinandergesetzt. Dies musste er auch nicht, weil der Mieter das vom Vermieter vorgebrachte berechtigte Interesse nicht angegriffen, sondern die Revision nur auf das Argument gestützt hat, dass eine – unzulässige – Verwertungskündigung vorliege.

Der BGH hat in diesem Zusammenhang lediglich festgestellt, dass in Fällen, in denen die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nicht vorliegen (was im dem konkreten Fall wegen des seinerzeit noch geltenden Verbots der Verwertungskündigung in den neuen Ländern gegeben war) eine Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB nicht ausgeschlossen sei.

Es gibt also noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung des berechtigten Interesses nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB in Abrissfällen des Stadtumbaus; dies noch nicht einmal in den Sonderfällen: letzter Mieter im Wohnhochhaus.

Erst recht gibt es noch keine oberstgerichtliche bzw. gefestigte Rechtsprechung in Fällen, in denen Häuser die noch zu 10 % oder 20 % bewohnt sind, abgerissen werden müssen. Letztere Fälle sind die eigentlichen Sachverhalte des Abrisses von Wohnraum zur Beseitigung des strukturellen Leerstandes im Rahmen des Stadtumbaus. Diese wird es verstärkt geben, wenn die notwendigen Abrissmaßnahmen in großem Umfang durchgeführt werden. Hierfür können die bisher ergangenen Urteile nicht ohne weiteres übernommen werden.

Vor allem die von den Gerichten getätigten Einschränkungen, dass der Leerstand nicht das Ergebnis des Verhaltens der Vermieter sein darf (z. B. durch unterlassene Weitervermietung, erfolgreiche Auszugsverhandlungen mit anderen Mietern oder Unterlassen der Senkung der Mietpreise) entspricht nicht den notwendigen Aufgaben, die die Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte zu erfüllen haben. Es ist also völlig unklar, wie das "Freiziehen" der noch zu 10 % oder 20 % bewohnten Häuser und möglicherweise Kündigungen von mehr als einem Mieter von den Gerichten rechtlich bewertet würde. Wo die Grenze zwischen

einem berechtigten Freimachungsinteresse und einem verschuldeten Leerstand des Vermieters liegt, ist rechtlich überhaupt nicht geklärt.

Die leerstandsbedingte Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 ist daher für die Wohnungsunternehmen mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden. Von einer gefestigten Rechtsprechung zur Abrisskündigung kann nicht gesprochen werden.

## **2.4**

### **Abrisskündigung gibt Planungssicherheit und verhindert "Erpressbarkeit" der Wohnungsunternehmen**

Die Abrisskündigung als Konkretisierung des berechtigten Interesses der Wohnungsunternehmen ist dringend erforderlich, um die notwendigen Abriss- und Rückbaumaßnahmen planbar zu machen und zügig unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte durchführen zu können. Diesem Ziel dient der Gesetzentwurf des Bundesrates, der die Einführung eines neuen Kündigungstatbestandes in § 573 Abs. 2 BGB unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit städteplanerischen Konzepten und des Nachweises vergleichbaren Wohnraums vorsieht.

Die praktische Relevanz eines neuen Kündigungsgrundes liegt vor allem darin begründet, dass die Wohnungsunternehmen bei der zeitgerechten Freimachung von Wohnungen in Gebäuden, die im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen werden müssen, ausreichend Klarheit und Rechtssicherheit benötigen, auszugsunwilligen Mietern kündigen zu können. Die Regelung einer leerstandsbedingten Abrisskündigung würde die Bereitschaft der Mieter, notwendige Abrisse nicht zu verhindern, erhöhen und langwierigen Verhandlungen mit diesen um Höchstabfindungssummen eine Grenze setzen.

Die gegenwärtige Gesetzeslage führt letztlich zur Erpressbarkeit der Wohnungsunternehmen. Die meisten Unternehmen beginnen ca. zwei Jahre vor dem beabsichtigten Abrisstermin mit den Gesprächen mit den Mietern, um mit diesen zu einer gütlichen Einigung über die Beendigung des Mietverhältnisses zu kommen. Etwa zu diesem Zeitpunkt wird auch die Abrissgenehmigung eingeholt, die in der Regel ein Jahr gilt. Das "Freiziehen" der Gebäude wird von den Wohnungsunternehmen unter hohem personellen und finanziellen Aufwand durchgeführt und sozialverträglich gestaltet, vor allem durch die Beteiligung an den Umzugskosten, die Bereitstellung vergleichbaren Wohnraums sowie auch durch andere Hilfen, wie z. B. das Herichten der neuen Wohnung.

Dennoch gibt es zunehmend Fälle, in denen Mieter – auch mittels Anwaltsschreiben – nur gegen Zahlung von überhöhten einmaligen Entschädigungsbeträgen, die oft zwischen 6.000 und 10.000 EUR liegen, ihre Auszugsbereitschaft erklären. Dies verzögert nicht nur den Abrissprozess erheblich, sondern verteuert auch die ohnehin schon hohen Aufwendungen der Wohnungsunternehmen. Um den vorgesehenen Abrisstermin einigermaßen einhalten zu können und die Kosten nicht noch weiter ansteigen zu lassen – so vor allem was die bei Nichtauszug notwendige Aufrechterhaltung der Versorgung des Gebäudes für die verbliebenen Mieter betrifft – sind die Woh-

nungsunternehmen oftmals wirtschaftlich gezwungen, auf die Forderungen der Mieter einzugehen.

Durch ein Verbleiben von auszugsunwilligen Mietern in Abrissobjekten entstehen den Wohnungsunternehmen erhebliche zusätzliche Kosten (im Falle des Wohnungsunternehmens in Jena waren dies mindestens 75.000 EUR). So können bereits abgeschlossene Verträge mit Abrissunternehmen und konkrete Planung zur Nachnutzung bzw. Aufwertung des Geländes nicht eingehalten werden. Darüber hinaus müssten für wenige Mieter die kompletten Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie die Heizungsversorgung aufrechterhalten werden. Zudem würde auch die dringend benötigte weitere Altschuldenentlastung nach § 6 a AHG verzögert, da die Unternehmen erst nach dem vollzogenen Abriss diese zusätzliche Teilentlastung von den Altschulden erhalten. Dies bedeutet weitere unnötige Zinsen und Zinseszinsen, die von den Unternehmen gezahlt werden müssen.

Mit der gesetzlichen Regelung einer Abrisskündigung könnte das Verfahren zur Erreichung einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses zu für beide Seiten akzeptablen Bedingungen insgesamt abgekürzt und die erheblichen Folgekosten der Wohnungsunternehmen wegen verzögerten Auszugs weitgehend vermieden werden.

Auch würde die Grundlage für Entscheidungen der Gerichte eindeutiger und klarer gefasst. Dass der Gesetzentwurf auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe wie z. B. "überwiegend leer steht" oder "Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung" verwendet, dürfte die Entscheidung des Gerichts im jeweiligen Einzelfall weniger schwierig machen, als wenn die Voraussetzungen für das berechnete Interesse des Vermieters an der Abrisskündigung weiter so verschwommen bleiben wie bei der derzeitigen Rechtslage. Im Übrigen gibt es zur Frage des Nachweises vergleichbaren und verfügbaren Wohnraums bereits Rechtsprechung, die entsprechend herangezogen werden könnte.

## **2.5**

### **Städtebauliche Aufhebung des Mietverhältnisses ist nicht möglich**

Auch aus städtebaulicher Sicht ist der Gesetzentwurf notwendig. Die Möglichkeit der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen durch die Gemeinde ist nach § 182 ff. BauGB derzeit nur in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsbereichen oder zur Durchführung städtebaulicher Gebote gegeben. Diese hoheitlich-bürokratischen Instrumente taugen aber für den Stadtumbau nur bedingt und kommen daher nur in wenigen Fällen zur Anwendung.

Beim Stadtumbau soll gerade die Gemeinde auf konsensualer Basis vorgehen und hoheitliche Instrumente zur Durchsetzung des Abrisses möglichst vermeiden. Dementsprechend sind auch die neu in das BauGB aufgenommenen Regelungen zum Stadtumbau - Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau – auf einvernehmliches Zusammenwirken zwischen Kommune und Wohnungseigentümer, insbesondere durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen ausgerichtet;

nur in Ausnahmefällen sollen die erforderlichen Maßnahmen hoheitlich umgesetzt werden.

Dem Vorschlag des GdW, im Rahmen der Aufnahme des Stadtumbaus in das BauGB die Möglichkeit der Aufhebung der Miet- und Pachtverhältnisse auch in den von der Gemeinde festzulegenden Stadtumbaugebieten per Verwaltungsakt zuzulassen, wurde nicht entsprochen. Es gibt also auch im BauGB keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Beendigung von Mietverhältnissen, um die Ziele des Stadtumbaus verwirklichen zu können.

## **2.6 Interessen der Mieter bleiben gewahrt**

Der Gesetzentwurf des Bundesrats hat nicht zum Ziel, den Mietern in Abrissobjekten leichter kündigen zu können. Sein Anliegen ist es vielmehr, für die Durchführung von Abrissmaßnahmen zur Umsetzung des Stadtumbaus – sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern – einen ausreichenden und klaren Kündigungstatbestand zu schaffen, den es bisher nicht gibt.

Dabei ist es selbstverständlich, dass der Vermieter wie bei der Verwertungskündigung ein berechtigtes Interesse von Gewicht nachweisen muss, um kündigen zu können. Beim Stadtumbau sind es die durch strukturellen Wohnungsleerstand auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts veranlassten Abrissmaßnahmen, die den hiervon wirtschaftlich betroffenen Wohnungsunternehmen eine Kündigung ermöglichen müssen.

Für Befürchtungen, dass die Abrisskündigung zu einem fahrlässigen Umgang mit den Mietern führt, gibt es keine Grundlage. Die Wohnungsunternehmen haben in der Praxis der Umsetzung des Stadtumbaus bewiesen, dass sie die im Einzelfall mit der Aufgabe der Wohnung unvermeidlich verbundenen Härten auch sozial verträglich, vor allem durch die Beteiligung an den Umzugskosten und die Bereitstellung angemessenen vergleichbaren Wohnraums, kompensieren. Eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses kommt immer nur als letztes Mittel in Betracht.

Im Übrigen haben die Wohnungsunternehmen ein ureigenes wirtschaftliches Interesse daran, durch ein erfolgreiches Umzugsmanagement möglichst alle Mieter aus den abzureißenden Gebäuden im eigenen Bestand zu behalten.

Die Einführung der Abrisskündigung würde also vor allem eine "friedensstiftende Wirkung" haben. Sie läge auch im Interesse aller Mieter, die durch ihre Umzugsbereitschaft den Stadtumbau unterstützen. Sie erwarten zu Recht, dass die auszugsunwilligen Mieter nicht noch durch hohe Abfindungszahlungen „belohnt“ werden, und dass der Stadtumbau im Interesse der Stabilisierung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort zügig umgesetzt wird.