

# **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BT-Drs. 15/2951)**

anlässlich der Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages am  
23. Februar 2005 in Berlin

Der Deutsche Mieterbund hat die Probleme insbesondere auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt frühzeitig gesehen und deshalb den Stadtumbauprozess von Anfang an aktiv begleitet. Von großer Wichtigkeit für das Gelingen dieses Prozesses ist es, Lösungen nicht einseitig zu Lasten der einen oder anderen Seite zu suchen, sondern einen gerechten Interessenausgleich zu schaffen. Dem wird der vom Bundesrat eingebrachte Gesetzentwurf nicht gerecht, weil er die wirtschaftlichen Interessen der Wohnungswirtschaft übergewichtet und die vom Bundesverfassungsgericht betonte Bedeutung der konkreten Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie nicht ausreichend berücksichtigt.

## **I. Gesetzentwurf sachlich nicht notwendig**

Es besteht schon keine sachliche Notwendigkeit, den gesetzlichen Kündigungsschutz zugunsten der Interessen einzelner Unternehmen weiter aufzuweichen. Das vorhandene gesetzliche Instrumentarium reicht für angemessene Lösungen aus.

### **1. Verwertungskündigung auch im Osten uneingeschränkt zulässig**

Nach Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB war in den ostdeutschen Bundesländern bei Mietverträgen, die vor dem 1. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, die sog. Verwertungskündigung ausgeschlossen. Diese Regelung ist aufgehoben. Seit dem 1. Mai 2004 ist die Verwertungskündigung auch bei ostdeutschen Altverträgen möglich.

### **2. Leerstand als berechtigtes Interesse anerkannt**

Entgegen der Darstellung im Gesetzentwurf (vgl. A. Problem und Ziel) bietet auch die Rechtsprechung genügend Rechts- und Planungssicherheit.

Der BGH (VIII ZR 188/03) hat entschieden, dass der vom Vermieter geplante ersatzlose Abriss zwar keine wirtschaftliche Verwertung darstellt, ein zur Kündigung berechtigendes Interesse des Vermieters aber auch dann vorliegen kann, wenn der Abriss eines fast vollständig leer stehenden Hauses erforderlich ist. Damit hat der BGH die Entscheidungen der vorhergehenden Instanzen (LG Gera – 1 S 123/03 und AG Jena – 22 C 1182/02) bestätigt. Auch das AG Halle-Saalkreis (92 C 4096/01) hatte vorher ähnlich entschieden. Da anders lautende Entscheidungen nicht bekannt sind, trifft die Behauptung, es fehle an einer verlässlichen Rechtsprechung, ersichtlich nicht zu.

### 3. Städtebauliche Eingriffe möglich

Darüber hinaus haben die Gemeinden im Rahmen von § 182 BauGB die Möglichkeit, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen oder zur Durchführung städtebaulicher Gebote Mietverhältnisse aufzuheben.

Darüber hinausgehender Regelungsbedarf ist nicht ersichtlich.

## II. Gesetzentwurf inhaltlich unausgewogen und konfliktrichtig

### 1. „überwiegender Leerstand“

Nach dem Entwurf soll ein Kündigungsgrund vorliegen, wenn das Wohngebäude überwiegend leer steht. Das könnte dazu führen, dass ein Gebäude, das zu 49 Prozent vermietet ist, vom Vermieter problemlos leer gezogen wird. Wenn man berücksichtigt, dass im Osten Gebäude mit einer hohen Zahl von Wohneinheiten keine Seltenheit sind (in dem vom BGH entschiedenen Fall ging es um ein 11-geschossiges Gebäude mit 176 Wohneinheiten), bedeutet das, dass 70, 80 oder noch mehr Mietparteien „auf einen Schlag“ eine Kündigung erhalten könnten. Dies zeigt die soziale Problematik des Gesetzentwurfs.

### 2. „Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung“

Dass der Vermieter verpflichtet wird, dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung nachzuweisen, hilft demgegenüber nicht viel. Abgesehen davon, dass die drei Vergleichsmerkmale schon genügend Konfliktstoff bieten (Richtet sich die Größe nach der Fläche oder der Zimmerzahl? Wie viele Ausstattungsmerkmale dürfen fehlen, ohne dass die Vergleichbarkeit in Frage gestellt ist?), sind die für betroffene Mieter wichtigsten Punkte gar nicht geregelt.

So spielt die Wohnlage für den Nachweis des Vermieters gar keine Rolle. Ein Mieter, der in guter und/oder zentraler Lage wohnt, müsste sich auf schlechte Wohnlagen am Stadtrand verweisen lassen. Nach dem Wortlaut ist sogar der Nachweis von Alternativ-Angeboten in anderen Kommunen nicht ausgeschlossen.

Nicht hinnehmbar ist es auch, dass der Mietpreis völlig unberücksichtigt bleiben soll. Was nutzen Wohnungsangebote, die der Mieter nicht bezahlen kann?

## III. Fazit

Der Gesetzentwurf ist überflüssig, da die mit ihm angesprochenen Probleme auch so angemessen gelöst werden können. Er führt zu Auseinandersetzungen, damit zu Zeitverzögerungen und zu unnötigen Gerichtsverfahren. Er ist zudem einseitig, weil eine ausreichende Berücksichtigung von Mieterinteressen unterbleibt.