

Stellungnahme zum Gesetzentwurf des Bundesrates
- Entwurf des Gesetzes zur Änderung des § 573 Abs. 2
des Bürgerlichen Gesetzbuches -
BT-Drucksache 15/2951
Rechtsanwalt Norbert Schönleber, Köln

Festzuhalten ist, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt spätestens seit dem Ende der 90er Jahre von einem grundlegenden Wandel betroffen ist.

Ist es in der Vergangenheit des Öfteren zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt gekommen, wird dieser zunehmend von einem weitgehend ausgeglichenen Markt geprägt.

Verbleibenden „Engpässen“ in kleineren Teilbereichen stehen in viel größerem Umfang mittlerweile Leerstandsproblematiken gegenüber. Vorrangig betrifft dies bislang den Bereich der Neuen Bundesländer. Aber auch in den westlichen Bundesländern wird diese Tendenz zunehmend deutlich, vor allen Dingen in so genannten strukturschwachen Gebieten.

Selbst bei intensiven Vermietungsbemühungen und deutlicher Senkung der Miete lässt sich eine Vermietung nicht mehr erreichen.

Hinz (WuM 2004, S. 279) und Taubenek (ZMR 2003, S. 633, 634) haben auf die daraus sich ergebende Problematik schon zutreffend hingewiesen.

Gerade die Grundsatzentscheidung des BGH (Urteil vom 24.03.2004 – AZ. VIII ZR 188/03; NZM 2004, 377 = NJW 2004, 1736 = WuM 2004, S. 277) macht leider deutlich, wohin die „Reise“ geht. Wenn in einem Zeitraum von nur 5 Jahren sich die Einwohnerzahl in einem Stadtteil um fast 40 Prozent reduziert und Neuzuzüge nicht zu erwarten sind, kommt es zwingend zu erheblichen Leerständen.

Für den Gebäudeeigentümer ist bei größeren Leerständen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes nicht mehr möglich. Es wurde festgestellt, dass eine leerstehende Wohnung unter Umständen den Ertrag von vier vermieteten, nicht modernisierten Wohneinheiten aufzehrt (vgl. Taubenek, ZMR 2003, 633, 636).

Es kann nicht angehen, dass es einen Vermieter in den Ruin treibt, weil er sich von wenigen, verbliebenen Mietverhältnissen trotz intensiver Bemühungen um eine Lösung nicht trennen kann, weil die verbliebenen Mieter aus stark eigensüchtigen Motiven heraus einen Auszug ablehnen.

Auf der anderen Seite darf der berechtigte Schutz von Mietern, die im Wohnumfeld fest verwurzelt sind und aus eher spekulativen Gründen aus einem Objekt gedrängt werden sollen, nicht verkürzt werden.

Der Gesetzentwurf des Bundesrates versucht, diese Problematik durch eine Ergänzung des bisherigen § 573 BGB zu lösen.

Aus der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB geht eigentlich klar hervor, dass ein Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die bisherigen Regelungen in § 573 Abs. 2 BGB sind Ausformungen dieser Generalklausel. Sie sind nicht abschließend. Allerdings wird einhellig die Ansicht vertreten, dass sonstige berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB den berechtigten Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 gleichwertig sein müssen (vgl. z.B. BVerfG in NJW 1992, S. 105).

Problematisch war bislang für den vor allen Dingen betroffenen Bereich der Neuen Bundesländer, dass dort die so genannte Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB bei den so genannten Altmietverhältnissen ausgeschlossen war.

Hier wurde von Stempel in seinem Vortrag vor dem Mietgerichtstag im Jahre 2003 das Problem angesprochen, ob auch die „Abrisskündigung“ unter die Verwertungskündigung fällt und somit für den Bereich der Neuen Bundesländer hinsichtlich der Altmietverträge ausgeschlossen wäre (vgl. Stempel WuM 2003, S. 243 ff).

Aus der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verwertungskündigung (BVerfG NJW 1989, S. 972 = WuM 1989, S. 118) glaubt Stempel herleiten zu können, dass als wirtschaftliche Verwertung im Sinne des Gesetzes auch eine Einstellung der Vermietung zur Vermeidung wirtschaftlicher Verluste verstanden werden könne.

Die Interpretation ist ersichtlich von dem Wunsch geprägt, unter eingeschränkten Voraussetzungen die Verwertungskündigung auch in den Neuen Bundesländern zuzulassen.

Nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen liegt eine wirtschaftliche Verwertung einer Sache aber nur dann vor, wenn der ihr innewohnende materielle Wert realisiert wird und zwar entweder durch Vermietung und Veräußerung für den Bereich der Immobilie. Hierauf hat der Bundesgerichtshof zutreffend hingewiesen (vgl. BGH NZM 2004, S. 377 = WuM 2004, S. 277).

Aus Sicht des Unterzeichners besteht jedenfalls jetzt keine Notwendigkeit mehr, für die hier in Rede stehende Problematik eine gesetzliche Regelung zu finden.

Zum einen ist die Frage, wie die Abrisskündigung zu bewerten ist, mittlerweile fast nur noch von akademischem Interesse. Seit dem 01.05.2004 ist das Verbot der Verwertungskündigung in den Neuen Ländern ersatzlos gestrichen worden.

Zum anderen hat der BGH mit zutreffenden Argumenten festgestellt, dass der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darstellt. Vielmehr ist eine Kündigung in solchen Fällen unter bestimmten Umständen auch durch Rückgriff auf die Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB möglich (vgl. BGH aaO).

Dabei hat der BGH der Instanzrechtsprechung auch schon Abwägungskriterien an die Hand gegeben für eine Beurteilung, ob die Kündigung als berechtigt anzusehen ist.

Diese kann man zusammengefasst wie folgt auführen:

1. Der Leerstand ist nicht vom Mieter zu vertreten, da demographisch bedingt;
2. Es gibt ein Stadtentwicklungskonzept, dass den Abriss in einem Gesamtzusammenhang stellt;
3. Es sprechen objektive Kriterien für den Abriss gerade dieses Gebäudes (hoher Leerstand, schlechter Wohnungszuschnitt);
4. Es bestehen hohe Betriebskosten des Hauses, die durch die Miete der verbliebenen Mieter nicht ansatzweise gedeckt würden;
5. Der Mieter hat angebotenen Ersatzwohnraum und sogar einen Umzugszuschuss abgelehnt.

(vergl. soweit Börstinghaus/Eisenschmid MietPrax Arbeitskommentar Rechtsprechung des BGH § 573 Entscheidung Nr. 4).

Wie Börstinghaus dort abschließend zutreffend feststellt, steckt der berühmte Teufel natürlich immer im Detail.

Gerade im Bereich der Abrisskündigung handelt es sich um eine äußerst komplexe Kündigungssituation. Missbrauch des Kündigungsrechtes bzw. des Bestandsschutzes auf Vermieter- bzw. Mieterseite muss klar ausgeschlossen werden.

Selbstverständlich bleibt auch bei einem berechtigten Interesse des Vermieters an der Kündigung die Widerspruchsmöglichkeit des § 574 BGB (Sozialwiderspruch) für den Mieter bestehen.

Hier müssen die Gerichte in jedem Einzelfall eine sehr sorgfältige Abwägung vornehmen.

Gerade dieser sehr komplexe Kündigungstatbestand entzieht sich einer typisierenden gesetzlichen Ausformung (soweit auch bereits Hinz, WuM 2004, S. 279 sowie die Stellungnahme der Bundesregierung im Rahmen der Drucksache 15/2951).

Bei einer Abrisskündigung sind stets die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Diese entziehen sich aufgrund der Vielzahl der zu beachtenden Parameter einer generalisierenden Regelung.

Die in dem Entwurf vorgesehenen auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffe schaffen aus Sicht des Unterzeichners in der Praxis mehr Probleme als Klarheit.

Im Übrigen wurde bisher einhellig im Rahmen der Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB die Ansicht vertreten, dass die Stellung von Ersatzwohnraum gerade nicht erforderlich ist, um die Kündigung in den nicht ausformulierten Fällen der Generalklausel zu rechtfertigen.

Durch die Einführung einer Ziffer 4 mit der dort enthaltenen Verpflichtung, jedenfalls im Rahmen der Verwertungskündigung Ersatzwohnraum anbieten zu müssen, könnte die Ansicht auftauchen, dass dies zukünftig auch im Rahmen einer Kündigung nach § 573 Abs. 1 ggf. notwendig ist.

Wie schon angesprochen, muss ja die Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Fällen gleichwertig sein. Dies könnte daher zu Verschiebungen im bisherigen Kündigungsgefüge führen, die nicht erwünscht sind.

Der Unterzeichner hält es im Übrigen auch nicht für praktikabel, sämtliche denkbaren Fälle des berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB gesetzlich auszuformen.

Hier muss das Gesetz flexibel bleiben, um den Ansprüchen der Praxis und der sich verändernden Lebenswelt zu genügen.

Es war ja gerade das erklärte Ziel der ZPO-Reform, dass der Bundesgerichtshof abschließend Rechtsfragen klärt.

Es ist nicht ersichtlich, dass es durch die Revisionsmöglichkeit zum BGH nicht möglich sein soll, auch die Fragen der Abrißkündigung jedenfalls weitgehend abschließend zu klären.

Wie Hinz zutreffend abschließend feststellt, sollte man nun erst einmal die Gerichte mit dem vorhandenen Instrumentarium arbeiten lassen.

Rechtsanwalt Norbert Schönleber