

Astrid Siegmund

Vors. Richterin am Landgericht
Tel. (d): 030-90232527

An den
Deutschen Bundestag
Sekretariat des Rechtsausschusses
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Geschäftszeichen: PA 6 – 5410.2.2

Öffentliche Anhörung zum Thema „Bezahlbare Mieten“

Berlin, den 25. Juni 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich meine schriftliche Stellungnahme zu der oben angegebenen öffentlichen Anhörung. In Anbetracht der Kürze der Zeit kann nur auf besonders wichtig erscheinende Aspekte eingegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Siegmund

1. Antrag BT-Ds. 17/12486 „Bezahlbare Mieten in Deutschland“ (Fraktion der SPD)

teilweise: Antrag BT-Ds. 17/13098 (Abgeordnete und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

a) Ausschluss Mietminderung nach § 536 Abs. 1a BGB n. F

Nach der Ergänzung des § 536 BGB in Abs. 1a) soll für die Dauer von drei Monaten eine Herabsetzung der Miete wegen einer Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch außer Betracht bleiben, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient.

Mit der Regelung wird das dem Vertragsrecht zugrunde liegende Äquivalenzprinzip verletzt, ohne dass dafür aufgrund eines beachtens- bzw. schützenswerten Interesses einer Vertragspartei ein Bedürfnis besteht. Aus der Sicht der gerichtlichen Praxis ist die Regelung nicht einmal für die begünstigte Vermieterseite sinnvoll.

Die Vorschrift ordnet die vollständige Leistung einer Partei an, obwohl die Gegenleistung das nicht rechtfertigt, weil sie nicht vertragsgemäß ist. Bei energetischen Modernisierungen, insbesondere dann, wenn sie in der Wohnung stattfinden, kann die private Lebensführung des Mieters - und gegebenenfalls seiner Familie – erheblich beeinträchtigt sein, dennoch soll er die hinter den vertraglichen Vereinbarungen zurückbleibende Leistung seines Vertragspartners vollständig vergüten. Solche Anordnungen sind dem Vertragsrecht fremd. Hier kommt hinzu, dass der Mieter unter Umständen dadurch doppelt belastet wird, weil er nach § 559 BGB innerhalb der gesetzlichen Grenzen auch für die Kosten der Modernisierung im Wege der Mieterhöhung herangezogen wird.

Eine so weit reichend in das Vertragsrecht eingreifende Regelung ließe sich rechtfertigen, wenn sie beachtenswerte Belange sinnvoll aufgreift. Gerade das ist aber nicht der Fall. Der wirtschaftliche Vorteil des Ausschlusses einer Mietminderung für einen zusammenhängenden Zeitraum von 3 Monaten nach § 536 Abs. 1a BGB n. F. ist äußerst begrenzt, zumal die Regelung nach der Gesetzesbegründung nicht greifen soll, wenn die Gebrauchstauglichkeit vollständig aufgehoben ist. Daraus ergibt sich jedoch – ebenso wie aus der Regelung selbst – eine weitere „Entwertung“ für den pragmatisch, Kosten und Nutzen sachlich abwägenden Vermieter: die Grenzen zwischen einer Aufhebung der

Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch und einer Minderung sind im Einzelfall durchaus fließend, demzufolge streitträchtig. Das gilt ebenso für die Tatbestandsvoraussetzung der energetischen Modernisierung nach § 559b Nr. 1 BGB n. F. dienenden Maßnahme, das heißt einer Maßnahme, durch die in Bezug auf Mietsache nachhaltig Endenergie eingespart wird. Im (zu erwartenden) Rechtsstreit wird diese – erwartungsgemäß streitige - Frage kaum ohne sachverständige Hilfe zu klären sein. Die Kosten für das Einholen eines Sachverständigengutachtens dürften in einer Vielzahl von Fällen den streitigen Mietbetrag erreichen oder sogar übersteigen.

b) Tatsächliche Wohnfläche als Grundlage für die Höhe der Miete, für Mieterhöhungen und die Berechnung der Heiz- und Betriebskosten

Die so genannte 10-Prozent-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat durchaus zu einem Rückgang von Streitigkeiten geführt, tatsächlich aber auch dazu, dass sich bewusst unrichtige Angaben im Mietvertrag – im Zweifel dürfte der Vorsatz kaum nachweisbar sein – für den Vermieter „rechnen“ können. Wo die Möglichkeit von Missbrauch besteht, wird sie im Einzelfall auch genutzt. Es kann jedoch zumindest aus der Sicht der gerichtlichen Praxis nicht bestätigt werden, dass es sich dabei um einen deutlichen Trend handelt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Rechtsprechung ebenso zugunsten des Mieters greift, diese tatsächlich häufig davon profitieren.

c) Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe

Ein Eingriff in den Wohnungsmarkt über eine Begrenzung der Neumieten durch ihre Koppelung an die ortsübliche Vergleichsmiete erscheint problematisch. Der Ansatz, über § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB hinaus weiter gehend Bestandsmieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzubeziehen, würde das Gesamtbild näher an den tatsächlichen Gegebenheiten ausrichten.

Der entscheidende Kostenfaktor sind in jüngster Zeit jedoch die Mieterhöhungen nach einer Modernisierung (§ 559 BGB). Da diese an die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen gekoppelt sind, stellt die vergleichsweise gering erscheinende Begrenzung auf 11 Prozent (der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) tatsächlich keine Entlastung dar. Die Erhöhungen nach § 559 BGB wirken sich – aus der Wahrnehmung der gerichtlichen Praxis in Berlin - auf die Miethöhe derzeit deutlich gravierender aus, als die in den Verfahren nach §§ 558ff. BGB erreichten Mieterhöhungen. Es sind vor allem die Wohnkosten nach der Durchführung von

Modernisierungsmaßnahmen, die dazu führen, dass Mieter die bisherige Wohnung aufgeben müssen. Soweit es sich um energetische Modernisierungen handelt, wirken sich die potenziellen Energieeinsparungen, soweit sie für den einzelnen Mieter überhaupt eine berechenbare, nennenswerte Höhe erreichen, zeitlich so versetzt aus, dass sie die Entscheidung über die Aufgabe oder Beibehaltung der Wohnung tatsächlich nicht beeinflussen können.

Die Kosten der vor dem Hintergrund der begrenzten Ressourcen umwelt- und energiepolitisch durchaus zwingenden energetischen Modernisierung von Wohnungen, aber auch die Kosten für eine alters- und behindertengerechte Modernisierung können allerdings ebenso wenig überwiegend auf die Vermieter verlagert werden. Hier sollten andere – politische - Lösungsansätze entwickelt werden. Für die Mieter kann die vorgeschlagene Reduzierung der jährlich umlagefähigen Kosten um 2 Prozent (auf 9 Prozent) die Situation entspannen.

d) Kündigungsschutz: § 569 Abs. 3 BGB, § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB

Die Ausdehnung der Möglichkeit der „Schonfristzahlung“ nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die fristgemäße Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB ist sehr wünschenswert. Nach dem aktuellen Wortlaut des Gesetzes ist die Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ausgeschlossen; für eine analoge Anwendung der Vorschrift ist mangels Vorliegens der Voraussetzungen für eine Analogie tatsächlich kein Raum. So entsteht die widersprüchliche Situation, dass die – eine schwer wiegende Vertragsverletzung voraussetzende – fristlose Kündigung durch eine Schonfristzahlung sehr häufig unwirksam wird, die in aller Regel zugleich ausgesprochene fristgemäße Kündigung jedoch greift und zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führt. Zwar setzt der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Verschulden des Mieters voraus, die diesbezüglichen Anforderungen sind nach der Rechtsprechung des BGH – häufig in Korrektur der Instanzrechtsprechung – aber vergleichsweise niedrig. Ein nicht rechtzeitig gestellter Antrag beim Job-Center, eine fehlerhafte Beratung durch einen Rechtsanwalt oder eine Mieterberatung, eine fehlerhafte Überweisung oder vom Mieter nicht direkt zu verantwortende, aber seinem Risikobereich zuzuordnende Liquiditätsprobleme (verspätete Zahlungen des Arbeitgebers) können bereits ausreichen.

Die Argumentation des BGH, dass kein Bedürfnis für eine Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB bestehe, weil die Gefahr der Obdachlosigkeit angesichts der bei der

ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Fristen nicht bzw. nicht im gleichen Maße bestehe, geht an der aktuellen Wirklichkeit jedenfalls in Ballungsräumen wie Berlin vorbei. In der Regel beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate, weil die Verlängerungstatbestände nicht erfüllt sind. Innerhalb dieses Zeitraums ist insbesondere hinsichtlich der Kosten vergleichbarer Wohnraum kaum zu finden.

Letztlich besteht auch aus Vermietersicht kein überragendes Interesse an der Beibehaltung des Gesetzeslage. Die engen Voraussetzungen für den Eintritt der Wirkungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB – vollständige Befriedigung und Zweijahreszeitraum, innerhalb dessen keine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen sein darf – berücksichtigen die Interessen des Vermieters, das Vertragsverhältnis nicht mit einem zahlungsunwilligen Mieter fortsetzen zu müssen, hinreichend. Seinem wirtschaftlichen Interesse, die vertraglich vereinbarte Gegenleistung zu erhalten, ist mit dem „Anreiz“ der Schonfristzahlung genügt.

e) Einschränkung der Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 BGB

Der Vorschlag, die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB mit Blick auf die Rechtsprechung zum „erweiterten“ Eigenbedarf einzuschränken, greift ein tatsächliches Problem auf. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB knüpft die fristgemäße Kündigung wegen Eigenbedarfs (Benötigen der vermieteten Räume für sich, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushaltes) an enge Voraussetzungen. Über § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB jedoch erheblich ausgeweitet worden auf weitere Fallgruppen, die in dem Antrag der SPD-Fraktion zutreffend genannt werden.

f) Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung

Gegen die durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführte Möglichkeit der Räumung von Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung sind mit der Vorlage des ersten Referentenentwurfes erhebliche Bedenken vorgetragen worden. Die ursprünglich vorgesehene Regelung wurde zwar bereits im Gesetzentwurf der Bundesregierung „entschärft“, blieb aber erhalten. Die Begründung der Vorschrift im Gesetzentwurf der Bundesregierung trägt den so weit gehenden Eingriff in die Rechte von Mietern nicht. „Mietnomaden“ sind tatsächlich ein in der gerichtlichen Praxis nicht, allenfalls nicht nennenswert ins Gewicht fallendes Phänomen. Ungeachtet dessen werden mit der Vorschrift allgemein Rechte von Mietern in einer Weise beschnitten, die vor dem

Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum besonderen, der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes unterliegenden Schutz der Wohnung als Lebensmittelpunkt (vgl. etwa BVerfG, Beschluss v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93 – Rn. 19ff., in NJW 1993, 2035ff, zit. nach juris) bedenklich ist. Es darf nicht übersehen werden, dass eine Räumung von Wohnraum in die Grundlagen der privaten Existenz der betroffenen Person(en) eingreift und – einmal vollzogen – in der Regel nicht rückgängig gemacht wird bzw. werden kann. Bereits die vorläufige Vollstreckbarkeit von Räumungsurteilen vor ihrer Rechtskraft wird diesem Umstand nur unzureichend gerecht. In einem laufenden Gerichtsverfahren, möglicher Weise vor einer Beweisaufnahme, dessen Ergebnis regelmäßig offen ist, kann die faktische Schaffung vollendeter Verhältnisse nur gerechtfertigt sein, wenn es gewichtige Belange der Gegenseite zu schützen gilt.

Bereits die verschwindend geringe bzw. nicht vorhandene Anzahl von Rechtsstreitigkeiten, die gegen „Mietnomaden“ geführt werden (müssen), spricht gegen ein entsprechendes Gewicht diesbezüglicher Interessen von Vermietern. Es geht aber auch an dem Problem vorbei, soweit es als vorhanden unterstellt wird. „Mietnomaden“ sind unter anderem deshalb für einen Vermieter problematisch, weil sie ihren neuen Aufenthalt verschleiern, dieser vom Vermieter regelmäßig nicht ermittelt und gegen den „Mietnomaden“ bereits mangels Kenntnis einer zustellfähigen Anschrift nicht – mit Blick auf die Vollstreckung – wirtschaftlich sinnvoll ein Rechtsstreit geführt werden kann. Unabhängig davon sollte es möglich sein, dass gerade private Vermieter durch Informationsblätter und Checklisten ihrer Verbände darüber informiert werden, durch welche überprüfbaren Angaben und Auskünfte des in Aussicht genommenen Vertragspartners ein Vertragsschluss mit einem „Mietnomaden“ vermieden werden kann. Von Vermieterseite wird regelmäßig bestätigt, dass das möglich ist.

2. Antrag BT-Ds. 17/4837 (Abgeordnete und Fraktion DIE LINKE)

Unzulässigkeit einer ersatzlosen Räumung von Wohnungen

Der Antrag klingt sozial engagiert, ist es aber nicht. Offen gelassen wird, wer eine Alternativwohnung – nach dem Antrag Voraussetzung einer Räumung – zur Verfügung zu stellen hat. Tatsächlich benachteiligt werden im Übrigen die vertragstreuen Mieter – so etwa auch die allein erziehende Mutter, die jeden Monat vielleicht unter Schwierigkeiten die Miete aufbringt - während der aus der gerichtlichen Praxis durchaus bekannte zahlungsunwillige Mieter kaum eine

Sanktion zu befürchten hat. Unabhängig davon dürfte damit letztlich erreicht werden, dass zahlreiche Vermieter – seien es Einzelpersonen oder Gesellschaften – in Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenz geraten, Kosten verursachen, die der Allgemeinheit zur Last fallen und im Übrigen die Mietverhältnisse zu Lasten der Mieter erheblich belastet werden. Zu befürchten ist in der Tendenz zudem eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse, denn die Mieten gewährleisten, dass in die Aufrechterhaltung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und ihre weitere Verbesserung überhaupt investiert werden kann.