

SPD demokratischer pressediens

P/XXVII/156

16. August 1972

Auf dem Weg zur Partnerschaft

Das neue Mietrecht und Mieter und Vermieter

Von Dr. Louis Storch

Staatssekretär des Bundesministeriums für
Wohnungsbau und Städtewesen

Seite 1 bis 5 / 190 Zeilen

Tatsachen, die für sich sprechen

Zur Mittelstandspolitik der sozialliberalen
Koalition

Von Peter-Michael Koerig MdB

Mitglied des Wirtschaftsausschusses des
Deutschen Bundestages

Seite 6 und 7 / 52 Zeilen

Chefredakteur: Dr. E. Eckert
Verantwortlich für den Inhalt: A. Exler
5300 Bonn 12, Heussallee 2-10
Postfach: 130 406
Pressenhaus I, Zimmer 217-224
Telefon: 22 97 37 - 38
Telefax: 888 946 / 888 847
888 946 PPP 0

Herausgeber und Verleger:

SOZIALDEMOKRATISCHER PRESSEDIENST GMBH
5300 Bonn - Bad Godesberg
Kölner Straße 108-112, Telefon: 7 66 11

Auf dem Weg zur Partnerschaft

Das neue Mietrecht und Mieter und Vermieter

von Dr. Louis Storck

Staatssekretär des Bundesministeriums

für Wohnungsbau und Städtebau

Durch die Politik der Bundesregierung in dieser Legislaturperiode haben Städtebau- und Wohnungspolitik eine neue Priorität erhalten. Dies drückt sich in den Zuwachsraten der aufgewendeten Finanzmittel, in der Gesetzesarbeit, aber auch in programmatischen Äußerungen aus.

Die Förderung der Wohnungsversorgung durch Wohngeld und sozialen Wohnungsbau ist ein Stück Gesellschafts- und Vermögenspolitik. Gleichzeitig aber auch ein Instrument zur Integration verschiedener Gruppen und Schichten in unserer Gesellschaft. Dadurch wird verhindert, daß die Alten und Armen in getrennte Gattos abgedrängt werden und daß die Oberklassenschichten sich abkapseln. Durch eine vernünftige Stadtplanung werden die Voraussetzungen für die privaten Investitionen geschaffen und die Qualität unseres Lebens wesentlich mitbestimmt. Das Wohnungskündigungsschutzgesetz ist ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter.

Die allgemeine Konjunkturpolitik kann zwar für ein hohes Einkommen sorgen, sie kann jedoch nicht verhindern, daß ein hohes Nominaleinkommen zum Teil verpufft, weil Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu überhöhten Mietzahlungen zwingen. Hohe Rentenzahlungen allein sind nicht ausreichend, wenn die Alten keine funktionsgerechten Wohnungen finden oder isoliert im Altersheim leben. Selbst die Freude an einer schönen Wohnung wird getrübt, wenn die Drohung willkürlicher Kündigungen als unsichtbarer Partner mit einzieht.

Hier hat die Bundesregierung ihre Aufgabe erkannt und neben der wirtschaftlichen Sicherung der Wohnung durch das Wohngeld auch die rechtliche Sicherung der Wohnung für den vertragstreuen

Mieter garantiert.

In diesem Spannungsverhältnis können keine Emotionen - weder auf der einen noch auf der anderen Seite - die Probleme lösen. Zwischen den beiden Extremen, die auf der einen Seite das "Eigentum als Diebstahl" ansehen und auf der anderen Seite das Dogma des von jeder sozialen Bindung losgelösten, rein individualistischen und unantastbaren Rechts auf Privateigentum huldigen, steht unser Grundgesetz mit der Bejahung des privaten Eigentums, verbunden aber mit der sozialen Bindung dieses privaten Eigentums. Und genau da ist das Wohnungskündigungsschutzgesetz angesiedelt.

Das Grundgesetz garantiert das private Eigentum. Niemand will diesen Verfassungsgrundsatz leugnen oder auch nur aushöhlen. Das gilt vor allem auch für das Eigentum an Haus und Grund. In Artikel 14 unseres Grundgesetzes steht aber noch mehr; dort steht auch: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich der Wohle der Allgemeinheit dienen." Mehr noch: Artikel 20 des Grundgesetzes qualifiziert die Bundesrepublik Deutschland als einen "sozialen Rechtsstaat".

Im Spannungsverhältnis zwischen dem durch die Sozialstaatsklausel erteilten Auftrag zur Gestaltung der Sozialordnung und den durch die Grundrechte verbürgten Individualrechten muß nun ein Ausgleich versucht werden, der beiden Interessen wenigstens annähernd gleichkommt.

Hiernach ist die Privatnützigkeit im Sozialstaat nicht mehr das alleinige Prinzip der Rechtsordnung. Neben sie ist damit gleichbedeutend das Gesamtinteresse getreten. Denn in einem sozialen Rechtsstaat geht es um zwei Komponenten eines Verfassungsbegriffs, die es auszufüllen gilt, und es geht nicht an, daß unser Rechtsstaatsdenken sozusagen eine "individualrechtliche Schlagseite" bekommt. Es geht nicht an, daß wir zwar unseren Rechtsstaat zur höchsten Perfektion entwickeln und die Gestaltung des Sozialstaates darüber vernachlässigen.

Wir werden uns alle nun einmal damit abzufinden haben, daß wir nicht mehr im Jahre 1900 leben, in dem das Bürgerliche Gesetzbuch in Kraft getreten ist. Und wir können nicht mehr uneingeschränkt davon überzeugt sein, daß das Eigentum ganz allgemein den Inhalt habe, wie ihn für den Bereich des Bürgerlichen Rechts § 903 BGB umschreibt, nämlich mit einer Sache nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Entwicklung auszuschließen.

Wir werden - unter den geltenden Verfassungsnormen - mehr darauf zu achten haben, daß selbst diese in ihrer Konzeption extrem liberale Vorschrift des BGB eine Selbstbeschränkung enthält, die allzuleicht oder gelegentlich vielleicht auch allzugern übersehen wird, nämlich die Selbstbeschränkung: "..., sofern

nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, ...".

Und hier schließt sich der Kreis. Das Grundgesetz verpflichtet den Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Individualrechts Eigentum fixieren und einen Ausgleich zu finden zwischen Individual- und Sozialfunktion des Eigentums.

Und wie dieser Ausgleich im Einzelfall auszusehen hat, kann je nach den gesellschaftlichen Notwendigkeiten unterschiedlich sein. Ärmer jedoch wird es darum gehen, den Ausgleich auf die Basis einer gerechten Interessenabwägung zu stellen.

Nur wenn der Versuch eines Ausgleichs auf diese Basis der Interessenabwägung gestellt wird, kann es zu einer Partnerschaft zwischen den Interessenten führen. Das gilt, meine ich, ganz besonders für das auf lange Fristen, auf ein langes Zusammenleben angelegte Verhältnis von Mietern und Vermietern zueinander. Wer das Recht auf privates Eigentum an Haus und Grund anerkennt, wer sich gleichzeitig aber auch die ganz besondere gesellschaftspolitische Bedeutung der Wohnung für die Existenz jeder Familie, jedes Bürgers bewußt werden läßt, der muß eine Lösung anstreben und finden, die den Belangen des Mieters ebenso gerecht wird wie denen des Vermieters.

Das Wohnungskündigungsschutzgesetz hat diesen Gedanken der Interessenabwägung angemessen konkretisiert. Denn mit der Neugestaltung des Mietrechts ist es gelungen, das notwendige, aber leider teilweise aus den Fugen geratene Gleichgewicht wieder herzustellen zwischen den berechtigten Interessen der Vermieter und den berechtigten Ansprüchen der Mieter. Es ist gelungen, den Schutz des Mieters auszuweiten, ohne daß der Vermieter unzulässig eingegrenzt wird.

Denn das Wohnungskündigungsschutzgesetz greift die Garantie des privaten Eigentums nicht an. Es besinnt sich lediglich auf die soziale Verpflichtung des Eigentums. Wir sollten hier nicht übersehen: Das private Eigentum an Haus und Grund wird vielfach erst durch die Planung und den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel möglich. Daraus ergibt sich dann aber auch eine Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Allgemeinheit.

Ich wehre mich dagegen, daß das Wohnungskündigungsschutzgesetz als "Rückfall in die Zwangswirtschaft" verketzert wird. Wir sollten nicht immer schon dann von Dirigismus oder Zwangswirtschaft sprechen, wenn es doch nur darum geht, die besondere gesellschaftspolitische Bedeutung der Wohnung zu erkennen und bestimmte Konsequenzen daraus zu ziehen.

Überzeugen wir uns doch anhand des Wortlautes des Gesetzes.

Danach kann ein Vermieter ein Mietverhältnis kündigen, wenn

er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung dieses Mietverhältnisses hat. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt; wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder einen seiner Angehörigen benötigt (Eigenbedarf); oder wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwendung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Diese im Gesetz ausdrücklich genannten Gründe sind aber nur Beispiele. Es kann darüber hinaus natürlich jede Kündigung aus anderen Gründen in Betracht kommen, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters gegeben ist, jede Situation also, bei der sich die von der Verfassung vorgegebene und vom Gesetz normierte Waagschale der Interessenwaage zugunsten des Vermieters neigt.

Durch diese Regelung ist doch der Vermieter in seinen Rechten in Wahrheit überhaupt nicht beeinträchtigt. Hat also der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, so kann er kündigen auch dort, wo noch erheblicher Wohnungsbedarf vorliegt. Ausgeschlossen ist doch nur die Überbetonung des ökonomischen Prinzips auf einem noch nicht vorhandenen Markt. Denn gefestigt ist nur die Position des vertragstreuen Mieters, an dessen Bleiben jeder Vermieter auf Sicht nur ein Interesse haben kann.

Die Alternative zu dieser Regelung wäre die uneingeschränkte, die unbeschränkte Freiheit des Vermieters, auch grundlos kündigen zu können. Aber gerade diese Alternative liefe dem Verfassungsauftrag an den Gesetzgeber zuwider, einen Ausgleich herzustellen - eine Partnerschaft - zwischen den Interessen der Vertragsparteien.

Ich darf zusammenfassend wiederholen.

Ich halte das Gesetz weder für eine Aushöhlung der Garantie des privaten Grundigentums noch für einen Rückschritt in die Zwangswirtschaft. Ich sehe in diesem Gesetz vielmehr einen praktikablen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter und den Ansprüchen der Vermieter. Das Wohnungskündigungsschutzgesetz kommt dem Auftrag der Verfassung an den Gesetzgeber nach, den Grundsatz der Sozialbindung des Eigentums und das Prinzip der Sozialstaatlichkeit zu konkretisieren.

Jeder nachdenkliche Vermieter wird sich auch eine Zeit vorstellen können, in der es durchaus zu seinem Vorteil ist, zufriedene vertragstreue Mieter zu haben, die langfristige Mietverträge und damit praktisch ein Dauerwohnrecht besitzen.

Dauerwohnrecht: Das mag das Stichwort sein für Überlegungen.

die in die Zukunft reichen. Das Wohnungskündigungsschutzgesetz ist befristet bis zum 31. Dezember 1974.

Ich glaube nicht, daß wir es uns dann leisten können, sozusagen kommentarlos und automatisch wieder den Rechtszustand herzustellen, wie er vor November 1971 bestand. Das Auslaufen des Gesetzes am 31. Dezember 1974 sollte vielmehr Anlaß sein, auf der Basis der dann gewonnenen Erfahrungen die Frage des Mietrechts grundsätzlich neu zu überdenken. Langfristig müssen wir dann dazu kommen, im Wohn- und Mietrecht die Institution eines Dauermietverhältnisses zu schaffen. Der Vermieter sollte nur dann den vertragstreuen Mieter kündigen können, wenn er selbst triftige Gründe für eine Auflösung des Mietverhältnisses hat.

Dieser Grundsatz - von der Verfassung vorgegeben - hat zumindest so lange zu gelten, bis ein ausgewogener Wohnungsmarkt alle heute nicht der sozialen Marktwirtschaft entsprechenden Komponenten dieses Sektors beseitigt und Anbieter wie Abnehmer auch auf diesem Marktgebiet als Partner auf die gleiche Stufe stellt.

Wir müssen also darauf hinarbeiten, daß ganz allgemein eine faire und soziale Ordnung für den Wohnungsmarkt zu entwickeln ist, die unserem Sozialstaat gerecht wird.

Auch darin sehe ich keinen unüberbrückbaren Gegensatz zur Eigentumsgarantie. Wenn man sich nämlich in die Regel hält, daß die Mietwohnung weder ein Spekulationsobjekt zu Lasten sozial schwacher Mieter werden darf, auf der anderen Seite aber der Wohnungsbau auch eine vernünftige, dem Risiko und dem Kapitaleinsatz angemessene Rendite für den Eigentümer bringen soll, so lassen sich meines Erachtens die gegensätzlichen Interessen durchaus auf einen Nenner bringen.

Nicht billige Polemik bringt das notwendige Verständnis für Partnerschaft und Miteinander. Nur eine sachliche Darstellung der Standpunkte wird sachlich gerechtfertigte Entscheidungen bedingen.
(-/ex/16.8.1972/mi/ks)

Tatsachen, die für sich sprechen

Zur Mittelstandspolitik der sozialliberalen Koalition

Von Peter-Michael Koenig MdB

Mitglied des Wirtschaftsausschusses des Deutschen Bundestages

Der Vorsitzende des Diskussionskreises Mittelstand der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Heinrich Gewandt, hat wiederholt behauptet, die Regierung der sozialliberalen Koalition hätte für den Mittelstand nichts getan, sie betreibe sogar eine mittelstandsfeindliche Politik. Aber wie sind die wirklichen Tatsachen? Ich möchte dazu folgendes feststellen:

- Nach wie vor ist die Opposition der Auffassung, daß der Appell an Gefühle, mit dem man sich stets einer rationalen Einsicht entziehen kann, Eindruck macht. Wenn Herr Gewandt die Kürzungen des Haushaltes 72 im Haushaltsausschuß des Bundestages kritisiert, so vermag er entweder nicht einzusehen, daß dieser Haushalt durch Kürzungen ausgeglichen werden muß oder aber er spricht mit zwei Zungen.

- Es ist zum Stil der Opposition geworden, einerseits Haushaltskürzungen zu verlangen, andererseits jedoch keine Taten folgen zu lassen, sondern Anträge auf Erhöhung der verschiedensten Positionen zu stellen. Im Übrigen scheint Herr Gewandt es nicht wahrhaben zu wollen, daß die endgültige Form des Haushaltes im September beraten wird, und es somit jetzt noch nicht feststeht, ob und in welcher Höhe die von ihm angeführten Positionen der Gewerbeförderung und der industriellen Gemeinschaftsforschung gekürzt werden.

- Wenn Herr Gewandt die Verbesserung der Kooperationsmöglichkeiten mittelständischer Unternehmen anspricht, dann sollte er auch wahrheitsgemäß darauf hinweisen, daß die Regierungskoalition eine Novelle zum Wettbewerbsrecht erarbeitet hat, die dem Bundes-

tag zur Beratung vorliegt; gerade die Verbesserung der Kooperationsmöglichkeiten mittelständischer Unternehmen ist ein Schwerpunkt dieser Novelle. Daß diese Vorlage nicht zügig durch den Fachausschuß kommt, liegt an der Verzögerungstaktik der Opposition, die es nicht einmal für nötig gefunden hat, eine eigene Novelle zu dieser dringenden Problematik zu erarbeiten.

- Wieso Herr Gewandt glaubt, daß es um die Förderung der beruflichen Bildung schlecht bestellt sei, ist ein Rätsel. Wenn nach 20 Jahren CDU-Regierung keinerlei Ansatzpunkte zur Reform der beruflichen Bildung vorgelegen haben, so ist jetzt festzustellen, daß gerade die Förderung der beruflichen Bildung mit einem Aktionsprogramm des Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung Schwerpunkt der Bildungsreform wird.

- Wie ernst es die Bundesregierung mit der Förderung des selbständigen Mittelstandes meint, zeigt das Strukturprogramm für kleine und mittlere Unternehmen (VI/1666), das die Anpassung an den Strukturwandel diesen Unternehmen erleichtern will; es wird nach wie vor mit jährlich einer Milliarde DM finanziert.

- Aber auch der sozialen Verpflichtung den Selbständigen gegenüber kommt die Bundesregierung nach: Nachdem im Jahre 1956, durch Beschluß der CDU/CSU, die Selbständigen aus der Rentenversicherung ausgeschlossen wurden, soll die Rentenversicherung jetzt - nach 17 Jahren - wieder für sie geöffnet werden.

Sowohl in der Strukturpolitik als auch in der Bildungs- und Sozialpolitik hat die sozialliberale Regierung konkrete Arbeit für den selbständigen Mittelstand geleistet, auch wenn dies nicht in das Konzept der Opposition paßt. (-/ex/16.8.1972/ks)