

Soziales Mietrecht. Gegenwärtiger Stand - Tendenzen — Perspektiven

Die Grundzüge des geltenden sozialen Mietrechts

Mit dem seit 1. 1. 1975 geltenden 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz können die Mieter in der Bundesrepublik Deutschland im großen und ganzen zufrieden sein. In ihm sind die Grundsätze eines sozialen Mieterschutzes auf Dauer verankert: Es schützt den Vertragstreuen Mieter vor einer willkürlichen Kündigung des Vermieters und vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Konkret verwirklicht werden diese Grundsätze durch

1.- den Kündigungsschutz des § 564 b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Diese Vorschrift gewährleistet grundsätzlich den Bestandsschutz des Mietverhältnisses. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ daran hat. Als „berechtigtes Interesse“ gilt vor allem

- eine „*nicht unerhebliche*“ Verletzung des Mietvertrages durch den Mieter;
- der sog. *Eigenbedarf*, d. h., der Vermieter muß die Wohnung für sich, zu seinem Haushalt gehörende Personen oder nahe Familienangehörige benötigen. Die Rechtsprechung fordert ergänzend, daß der Eigenbedarf konkret sein muß (z. B. Dringlichkeit des Bedarfs, bisher unzureichende Unterbringung). Als Kündigungsgrund nicht anerkannt wird der bloße Wunsch, im Eigentum wohnen zu wollen. Wird eine Mietwohnung (nachträglich) in eine Eigentumswohnung umgewandelt, genießt der Mieter einen zusätzlichen Schutz: Der Käufer einer umgewandelten Wohnung kann frühestens drei Jahre nach Eigentumserwerb Eigenbedarf geltend machen;
- wenn der Vermieter an einer „*angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert*“ ist und dadurch „erhebliche Nachteile“ erleiden würde; dieser sehr seltene Fall läge möglicherweise vor, wenn ein Haus aus städtebaulichen Gründen abgebrochen werden muß. Die Möglichkeit, eine höhere Miete zu erzielen, ist jedoch kein Kündigungsgrund; diese sog. Änderungskündigung ist gesetzlich sogar ausdrücklich ausgeschlossen (§ 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe). Auch die Absicht, eine Wohnung zu modernisieren, ist kein Kündigungsgrund.

Ist eine Vermieterkündigung Rechtens, weil ein „berechtigtes Interesse“ vorliegt, kann der Mieter noch nach der sog. Sozialklausel des § 556 a BGB der Kündigung widersprechen, wenn diese eine besondere Härte für ihn bedeuten würde. Als Härte erkennen die Gerichte etwa an: hohes Alter und Krankheit, „fehlender Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen“ und ähnliches. Die Richter haben in diesem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen. In der Regel führt ein Widerspruch jedoch nur zu einer befristeten Verlängerung des Mietverhältnisses.

2. Die Mieterhöhungsvorschriften des „Gesetzes zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz)

Zwingende Folge des grundsätzlichen Kündigungsschutzes ist eine gesetzliche Regelung der Mieterhöhung für den Fall, daß Mieter und Vermieter sich nicht gütlich über eine Mieterhöhung einigen. Während für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen) gesetzlich nur die sog. Kostenmiete verlangt werden darf, gelten für freifinanzierte und Altbauwohnungen die Vorschriften des Miethöhegesetzes. Diese haben die Aufgabe, den Mieter vor unangemessenen und ungerechtfertigten Mieterhöhungen zu schützen und gleichzeitig dem Vermieter zu

ermöglichen, auch gegen den Willen des Mieters, eine berechnete Mieterhöhung durchzusetzen.

Im einzelnen gestattet das Miethöhegesetz

a) marktorientierte Mieterhöhungen (Vergleichsmietenverfahren)

Grundsätzlich kann ein Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen (und ggf. auch einklagen), wenn die bisherige Miete seit 1 Jahr unverändert ist und die verlangte Miete die Miete für „Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage“ (ortsübliche Vergleichsmiete) nicht übersteigt.

Die Vergleichsmiete muß der Vermieter in nachprüfbarer Weise belegen, z. B. durch Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen, das begründete Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder durch einen sog. Mietspiegel, der von der Gemeinde oder von den Organisationen der Mieter und Vermieter gemeinsam aufgestellt worden ist.

Mit dem Vergleichsmietenverfahren will der Gesetzgeber dem Vermieter ermöglichen, die Miete zu verlangen, die andere Vermieter für vergleichbaren Wohnraum erzielen, andererseits aber verhindern, daß individuelle oder örtliche Knappheitssituationen ausgenutzt werden.

b) die Abwälzung bestimmter Kosten

Unabhängig vom Vergleichsmietenverfahren darf der Vermieter darüber hinaus bestimmte Kosten durch einseitige Erklärung auf den Mieter abwälzen:

- Erhöhungen der Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Wassergeld, städtische Gebühren usw.),
- Erhöhungen der Fremdkapitalkosten (Hypothekenzinsen),
- Aufwendungen für Modernisierung mit 11 Prozent auf die Jahresmiete.

c) Gütliche Einigung über Mieterhöhung

Außerhalb der gesetzlichen Mieterhöhungsvorschriften können Mieter und Vermieter sich außerdem auch gütlich über eine Mieterhöhung einigen. Dies geschieht nach den Erfahrungen der Mietervereine in etwa 90 Prozent aller Mieterhöhungsfälle.

d) Freie Mietpreisvereinbarung bei Neuvermietung

Bei der Erst- oder Wiedervermietung von Altbau- und freifinanzierten Wohnungen kann die Miete frei vereinbart werden. Eine gewisse Beschränkung ergibt sich lediglich aus den Mietpreisüberhöhungsvorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und den Mietwucherbestimmungen des Strafgesetzbuches, die somit den Mieterschutz ergänzen.

Als Ordnungswidrigkeit wird nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz geahndet, wenn ein Vermieter unter „Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen“ überhöhte Mieten verlangt. Als überhöht sehen die Verwaltungsbehörden und Gerichte in der Regel Mieten an, die um mindestens 25 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der strafrechtliche Mietwuchertatbestand ist an noch strengere Voraussetzungen geknüpft.

Kündigungsschutz kaum umstritten

Während noch das von Ende 1971 bis Ende 1974 geltende 1. Wohnraumbündigungs-schutzgesetz auch parlamentarisch heftig umstritten war, werden die Grundsätze des heute geltenden sozialen Mietrechts von allen Bundestagsparteien anerkannt. Das 2. Wohnraumbündigungs-schutzgesetz wurde im Bundestag mit nur einer Gegenstimme verabschiedet. An den Kündigungsschutzbestimmungen wollen alle Bundestagsparteien festhalten.

Lediglich der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer hält den Kündigungsschutz für „überzogen“ und „verfassungswidrig“. Angesichts der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und der klaren Aussage der politischen Verantwortlichen dürfte jedoch kein Zweifel daran bestehen, daß der grundsätzliche Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung — unabhängig von Wohnungsmarktlage und persönlichen Verhältnissen des Mieters — Bestandteil der sozialen Rechtsordnung ist, der aus dem Bewußtsein der Bevölkerung nicht mehr fortzudenken ist.

Mieterhöhungsvorschriften reformbedürftig?

Im Mittelpunkt der Kritik am sozialen Mietrecht stehen die Mieterhöhungsvorschriften, vor allem das Vergleichsmietenverfahren. Die Organisationen des Miethausbesitzes und ihnen nahestehende Verbände der Banken und der Versicherungswirtschaft üben immer wieder massive Kritik: Das Miethöhegesetz mache „wirtschaftlich notwendige“ Mieterhöhungen unmöglich, führe zum Mietstopp und sei deshalb verantwortlich für die geringe Investitionstätigkeit im frei finanzierten Mietwohnungsbau.

Diese „Argumentation“ läßt sich bereits mit derselben Statistik widerlegen, von der sie anscheinend gestützt wurde. Das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz hatte das „Pech“ in Kraft zu treten, als der von spekulativen Erwartungen geprägte Bauboom Anfang der 70er Jahre zusammenbrach und die Fertigstellungszahlen drastisch sanken: Während 1973 noch 411 200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden, waren es 1976 nur noch 154 000. Gleichzeitig entstand eine „Wohnungshalde“ von etwa 300 000 leerstehenden Wohnungen.

Die Gegner des Mietrechts haben die wahren Ursachen für diese Entwicklung verschwiegen: Eine Kostenexplosion mit Kostenmieten von 10 bis 14 DM/qm, denen am Markt erzielbare Mieten von allenfalls 7 bis 8 DM pro qm gegenüberstanden, der „Haldenschock“, unsichere Zukunftserwartungen, Zurückhaltung der Wohnungsnachfrager usw.

Weiterhin wirkten sich längerfristige Strukturveränderungen am Wohnungsmarkt aus: Weitgehende Beseitigung der allgemeinen Wohnungsnot, Sättigungserscheinungen auf Teilmärkten (z. B. Appartements, ländliche Gebiete), angesichts des Bevölkerungsrückgangs langfristig (!) unsichere Absatzchancen u.a.m. Es war nicht mehr jede Mieterhöhung durchsetzbar - nicht wegen der Mietgesetze, sondern wegen des Marktes. Daß konjunkturelle und Marktfaktoren für den Rückgang des Mietwohnungsbaus verantwortlich waren, zeigt die zwischenzeitliche Entwicklung des Mehrfamilienhausbaus: Die Baugenehmigungen sind in den ersten 10 Monaten des Jahres 1978 um 28 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Auch die Mietstopp-Behauptung wird durch Zahlen widerlegt: Seit Inkrafttreten des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes am 1. 1. 1975 stiegen die Altbaumieten um rund 20 Prozent, die Neubaumieten um rund 14 Prozent (zum Vergleich: Lebenshaltungskosten + 15 Prozent).

Miethöhegesetz ist praktikabel

Auch die praktischen Erfahrungen und Möglichkeiten des Miethöhegesetzes beweisen, daß die Behauptungen der Kritiker sachlich nicht begründet sind: Neben der Möglichkeit, das Kostenrisiko weitgehend auf den Mieter abzuwälzen (Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen, Modernisierungskosten), sind bei korrekter Anwendung des Vergleichsmietenverfahrens marktorientierte Mieterhöhungen durchaus möglich, insbesondere dort, wo es Mietspiegel gibt. Nach den Erfahrungen der örtlichen Mietervereine kommt es überdies nur in wenigen Fällen zu gerichtlichen Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen. In ca. 80 bis 90 Prozent

aller Mieterhöhungsfälle einigen sich die Mietvertragsparteien nämlich gütlich. Wenn Vermieter bei den seltenen Mieterhöhungsprozessen häufig scheitern, liegt das nicht am Gesetz, sondern daran, daß viele Vermieter mit diesem Gesetz nicht umgehen können und z. B. häufig Formfehler begehen.

Da die These vom „investitionsfeindlichen“ Miethöhegesetz nicht zu halten ist und die gesetzlichen Vorschriften bei vernünftiger Anwendung durchaus praktikabel sind — der bevorstehende Erfahrungsbericht der Bundesregierung über das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz wird dies nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes bestätigen -, ist eine grundlegende Änderung des Miethöhegesetzes oder gar seine Abschaffung indiskutabel. Die Bundesregierung hat dies auch schon mehrfach zum Ausdruck gebracht. Allenfalls sind Änderungen in Richtung auf eine noch größere Praktikabilität denkbar, so z. B. verbindliche Richtlinien für die Aufstellung von Mietspiegeln und die gesetzliche Auflage, daß Gemeinden ab einer bestimmten Größenordnung Mietspiegel in Verbindung mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter aufstellen müssen.

Mietrecht noch verbesserungswürdig

Die anfangs geäußerte Zufriedenheit mit dem geltenden sozialen Mietrecht und die aus Sicht der Mieter positiven Erfahrungen dürfen allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, daß noch Verbesserungen möglich und erforderlich sind.

Die Erfahrungen mit der *spekulativen Umwandlung* von Miet- in Eigentumswohnungen, bei denen die Mieter häufig unter Druck gesetzt oder verdrängt werden, beweisen nicht nur die Notwendigkeit eines ausreichenden Mieterschutzes. Sie zeigen auch, daß der vorhandene Mieterschutz immer wieder unterlaufen wird, indem man die Mieter psychologisch unter Druck setzt. Die Spekulation könnte wirksam dadurch bekämpft werden, daß der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung Eigenbedarf überhaupt nicht oder frühestens nach 5 Jahren geltend machen kann (bisherige Frist: 3 Jahre). Da die Grunderwerbsteuerbefreiung beim Kauf sog. Gebrauchtwohnungen daran geknüpft ist, daß der Käufer innerhalb von 5 Jahren die Wohnung mindestens ein Jahr lang selbst bewohnt, würde durch eine solche Regelung ein wesentlicher Kaufanreiz für Dritte wegfallen und damit den Spekulanten „das Wasser abgegraben“.

Nach den praktischen Erfahrungen der Mietervereine geben aufgrund „*Eigenbedarfs*“ sehr viele Mieter ihre Wohnungen auf, obwohl dieser Kündigungsgrund tatsächlich gar nicht vorliegt, weil der Vermieter ihn z. B. vortäuscht. Um dieser Praxis vorzubeugen, fordert der Deutsche Mieterbund, dem Mieter bei Eigenbedarf einen gesetzlichen Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten zu geben.

Als äußerst unbefriedigend erweist sich auch immer wieder der fehlende Schutz vor *grundloser Vermieterkündigung* bei sog. *Einliegerwohnungen*. Der Mieter kann hier in der Regel seine vertraglichen oder gesetzlichen Rechte nicht wahrnehmen, da über ihm ständig das „Damoklesschwert“ der Kündigung hängt. Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes müssen die allgemeinen Kündigungsschutzvorschriften auch auf die Mieter von Einliegerwohnungen (bei Ein/Zwei-Familienhäusern) ausgedehnt werden.

In der Praxis zeigt sich, daß *lange gesetzliche Kündigungsfristen* (z. B. bei einer 10jährigen Wohndauer ein Jahr), die den Mieter schützen sollen, sich im Einzelfall als außerordentlich mobilitätshemmend erweisen. Wenn ein Mieter wegen Arbeitsplatzwechsel oder Umzug in ein Altersheim seine bisherige Wohnung kurzfristig aufgeben muß und der Vermieter auf Einhaltung der Kündigungsfrist besteht, muß der Mieter manchmal längere Zeit doppelte Miete zahlen. Es sollte deshalb für solche Fälle ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht geschaffen werden, wie es dies bisher schon für Beamte oder Soldaten gibt.

Aus Mietersicht wichtig ist auch die gesetzliche Regelung der sogenannten *Mietermodernisierung*. Immer wieder werden von Mietern in großem Umfang durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wertlos, weil der Vermieter später selbst modernisiert oder der Mieter auszieht. Bisher bekommt der Mieter in diesen Fällen nur sehr selten einen Ersatz für seine eigenen Investitionen. Deshalb sollte nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes ein gesetzlicher Ersatzanspruch des Mieters geschaffen werden, darüber hinaus sollte auch die Mietermodernisierung in die staatliche Förderung einbezogen werden.

Gemeinsames Ziel

Wie diese nur beispielhaft aufgeführten Änderungsvorschläge zeigen, die sich mit gegenwärtig besonders dringlichen Mieterproblemen befassen, ist das soziale Mietrecht noch längst nicht „fertig“, auch wenn das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz die Grundzüge des sozialen Mieterschutzes verwirklicht. Diese zu erhalten und im Sinne sozialstaatlicher Grundsätze weiter auszubauen, wird eine der Hauptaufgaben des Deutschen Mieterbundes in der Zukunft sein. Wohnung und Arbeitsplatz sind die Mittelpunkte im Leben der meisten Bürger. Sie zu sichern ist eines der wichtigsten Ziele des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

Helmut Schlich, Direktor des Deutschen Mieterbundes