

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Friedrich Straetmanns, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, Lorenz Gösta Beutin, Matthias W. Birkwald, Heidrun Bluhm, Jörg Cezanne, Dr. André Hahn, Ulla Jelpke, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Niema Movassat, Petra Pau, Victor Perli, Ingrid Remmers, Martina Renner, Kersten Steinke, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mieterinnen und Mieter werden in Deutschland unzureichend vor der Kündigung des Wohnraummietvertrags und einem Verlust ihrer Wohnung geschützt. Viele Gerichtsentscheidungen haben den Kündigungsschutz zusätzlich ausgehebelt.

Immer wieder kommt es zu Kündigungen und Räumungen im Zusammenhang mit Mietrückständen. Selbst wenn die Mieterin oder der Mieter den Mietrückstand ausgleicht, kann eine Räumung oft nicht abgewendet werden. Zwar ist die fristlose Kündigung durch die Nachzahlung der Mietschuld noch abzuwenden, nicht jedoch die oft gleichzeitig ausgesprochene ordentliche (fristgemäße) Kündigung.

Auch durch Eigenbedarfskündigungen werden viele Mieterinnen und Mieter aus ihrer Wohnung verdrängt. Dafür ist es oft schon ausreichend, dass die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung für ein Au-pair, als Zweitwohnsitz oder als Arbeitsraum benötigt. Vor allem ältere, langjährig am Ort verwurzelte Mieterinnen und Mieter müssen vor dieser besonderen sozialen Härte besser geschützt werden.

Selbst die bloße Tatsache, dass Mieterinnen und Mieter versuchen, ihre Rechte gegenüber Vermieterinnen und Vermietern wahrzunehmen, kann zum Wohnungsverlust führen. Wer beispielsweise seine Miete wegen Wohnungsmängeln mindert, ist häufig von Kündigung bedroht, wenn dadurch ungerechtfertigte Mietrückstände anfallen.

Nicht zuletzt besteht aufgrund der rasanten Mietpreisentwicklung in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten für Vermieterinnen und Vermieter ein großer finanzieller Anreiz, alte Mietverhältnisse zu kündigen, um den gleichen Wohnraum zu einer höheren Miete neu vermieten zu können.

Der mietrechtliche Kündigungsschutz muss so verbessert werden, dass Mieterinnen und Mieter besser vor Willkür geschützt und nicht länger unverschuldet in die Wohnungslosigkeit gedrängt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter so verbessert wird, dass

1. die Ausgleiche eines Mietrückstandes neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt;
2. eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstands von weniger als zwei Monatsmieten ausgeschlossen ist;
3. eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf die Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen sind, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich ist;
4. unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte zwischen Mieter- und Vermieterseite innerhalb des Vertragsverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden müssen, bevor eine Kündigung möglich ist;
5. eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch der Eigentümerin oder des Eigentümers selbst oder den Wohngebrauch der engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen können;
6. Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf angemessenen Ersatz der Aufwendungen erhalten, die ihnen durch die Eigenbedarfskündigung entstanden sind;
7. eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum generell ausgeschlossen ist;
8. Mieterinnen und Mieter, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, bei vertragsgemäßen Gebrauch nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden dürfen.

Berlin, den 14. Mai 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Das Wohnraummietrecht hat für viele Menschen in Deutschland existentielle Bedeutung. Weit mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete in fremdem Eigentum.

Das Kündigungsrecht im Wohnungsmietrecht – die Einschränkung der absoluten Verfügungsgewalt der Eigentümerinnen und Eigentümer über ihr Eigentum zum Schutz der Mieterinnen und Mieter – ist eine sozialstaatlich gebotene Ausgestaltung und Beschränkung des Eigentumsgrundrechts gem. Artikel 14 Absatz 1 und 2 des Grundgesetzes. Der Gesetzgeber darf die Ausgestaltung des Inhalts und der Schranken des Eigentums in einer für die Gesamtbevölkerung derart wichtigen Frage nicht den Gerichten überlassen. Er ist vielmehr in der Pflicht, klare und eindeutige Regeln dafür aufzustellen, wann die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung kündigen darf, um für Rechtsicherheit zu sorgen und um Streitigkeiten zwischen der Mieter- und der Vermieterseite zu vermeiden.

Die Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Kündigungen an vielen Stellen geschwächt. So ist im Falle der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeit, eine aufgrund von Mietrückständen ausgesprochene Kündigung durch Rückzahlung abzuwenden, ein grober und ungewollter Missstand entstanden. Denn der Bundesgerichtshof hat die mögliche Abwendung einer fristlosen Kündigung zwar anerkannt, die Abwendung der oft aus dem gleichen Grund erklärten ordentlichen Kündigung aber nicht zugelassen (BGH-Urteil v. 16.02.2005, Az. VIII ZR 6/04, jüngst bestätigt durch das BGH-Urteil v. 19.09.2018, Az.

VIII ZR 231/17). Auf diese Weise wird faktisch auch eine Übernahme der Mietschulden nach dem SGB II verhindert, da eine entsprechende Erklärung die Aufhebung einer gleichzeitig vorliegenden ordentlichen Kündigung nicht garantiert.

Die Rechtsprechung hat außerdem dazu beigetragen, dass die beabsichtigte Nutzung der Wohnungen für einen inzwischen unüberschaubar großen Kreis von Personen oder Zwecken die Vermieterinnen und Vermieter dazu berechtigt, Kündigungen auszusprechen. Dazu zählen Eigenbedarfskündigungen für die Unterbringung eines Au-Pairs (BGH-Urteil v. 11.03.2009, Az. VIII 127/08), zur Einrichtung eines Arbeitsplatzes für die Ehepartner*in (BGH-Urteil v. 26.09.2012, Az. VIII ZR 330/11) oder der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz oder einer Ferienwohnung (BGH-Urteil v. 21.08.2018, Az. VIII ZR 186/17). Selbst Personengesellschaften können dazu berechtigt sein, wegen Eigenbedarfs zu kündigen (BGH-Urteil v. 14.12.2016, Az. VIII ZR 232/15).

Infolgedessen sowie aufgrund der zunehmenden Attraktivität von Eigentumswohnungen als Vermögensanlage ist die Geltendmachung von Eigenbedarf zum Kündigungsgrund Nummer eins aufgestiegen. Mindestens 13.389 Fälle wurden laut Prozessstatistik des Deutschen Mieterbundes im Jahr 2017 vor Gericht verhandelt, über 500 Fälle mehr als im Jahr zuvor. Gerade für langfristig verwurzelte und für ältere Mieterinnen und Mieter bedeutet eine Eigenbedarfskündigung oft eine übermäßige soziale Härte, die nach § 574 BGB schon jetzt im Einzelfall eine Kündigung abwenden kann (zuletzt bestätigt durch das LG Berlin, Urteil v. 12.03.2019, Az. 67 S 345/18). Eine Härtefallvermutung für Mieterinnen und Mieter, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, kann hier für Rechtsklarheit sorgen und sowohl Mieter*innen als auch Vermieter*innen aufreibende und mit persönlichen Risiken verbundene gerichtliche Auseinandersetzungen ersparen.

Generell ausgeschlossen werden sollten Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum, da die Käuferin oder der Käufer in diesen Fällen wissentlich als Vermieterin oder Vermieter in ein bestehendes Mietverhältnis und in die damit verbundenen sozialen Verpflichtungen eintritt, anstatt für einen gegenwärtigen oder zukünftigen Eigenbedarf eine nicht vermietete oder neugebaute Wohnung zu kaufen.

Kündigungen werden außerdem zunehmend wegen Sachverhalten ausgesprochen, die noch vor einigen Jahren in der Regel keinen Anlass dafür geboten hätten. Mieterinnen und Mieter, die z. B. über den Umfang ihrer Duldungspflicht bei einer Modernisierung oder ihr Minderungsrecht bei Wohnungsmängeln im Zweifel über ihre Rechte sind, dürfen durch drohende Kündigungen nicht davon abgehalten werden, ihre Rechte wahrzunehmen (Kündigung wegen nicht geduldeter Instandsetzung/Modernisierung zulässig: BGH-Urteil v. 15.04.2015, Az. VIII ZR 281/13, Kündigung wegen Mietrückständen aufgrund mieterseitiger Minderung zulässig: BGH-Urteil v. 25.10.2006, Az. VIII ZR 102/06; BGH-Urteil v. 11.07.2012, Az. VIII ZR 138/11). Die Vielzahl von „berechtigten Interessen“ sowie eine immer größere Anzahl von Vertragsverstößen, die für die Vermieterseite eine Kündigung rechtfertigen sollen, bedeuten für Mieterinnen und Mieter das Gegenteil von Rechtssicherheit.

Den Mieterinnen und Mietern entstehen durch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oft erhebliche Kosten. Für diese unverschuldet erlittenen Nachteile sollen sie einen gesetzlichen Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen geltend machen können, zum Beispiel für Umzugs- und Ummeldekosten, für Maklergebühren und Mehrkosten beim Anmieten einer Ersatzwohnung. Dieser gesetzliche Anspruch soll auch Unsicherheiten für die Mieterinnen und Mieter beheben, die aus vertraglichen Abfindungsvereinbarungen resultieren können, beispielsweise ein unter Umständen drohender Verlust ihres Widerspruchsrechts nach § 574 BGB oder ihres Schadensersatzanspruchs wegen vorgetäuschten Eigenbedarf.

Aufgrund der seit Jahren stark steigenden Mieten besonders in Großstädten, in Ballungsräumen und in Universitätsstädten besteht ein erheblicher finanzieller Anreiz für Vermieterinnen und Vermieter, alte Verträge zu kündigen, um neue Verträge zu höheren Mieten über den gleichen Wohnraum abschließen zu können. Daher wird das Interesse der Vermieterinnen und Vermieter besonders bei Altverträgen dahin gehen, Streitigkeiten zwischen ihnen und der Mieterseite sowie Vertragsverstöße zum Anlass zu nehmen, das Mietverhältnis zu kündigen. Nicht selten kommt es in solchen Fällen dazu, dass den gekündigten Mieterinnen und Mietern ihre eigene Wohnung im Rahmen eines neuen Vertragsabschlusses zu einem höheren Mietpreis angeboten wird.

Angesichts der derzeitigen Rechtsprechung insbesondere des Bundesgerichtshofs wird absehbar die Anzahl der Mietvertragsverstöße, die zugleich einen Kündigungsgrund für die Vermieterseite darstellen, weiter zunehmen und die Rechtssicherheit sowie der soziale Charakter des Kündigungsschutzes im Wohnungsmietrecht weiter abnehmen. Der Gesetzgeber ist daher dringend aufgefordert, tätig zu werden.

