

**Stellungnahme für die Anhörung zu den Anträgen 19/10283,
19/10284 (Bundestagsfraktion Die Linke) und
19/20542 (Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen) im
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen
Bundestages am 9.12.2020**

Die Wohnung hat für jeden Menschen existenzielle Bedeutung.

Sie ist der räumliche Mittelpunkt seines Lebens und sein Rückzugsort, an dem sich zudem wesentliche Teile seines familiären Lebens und viele soziale Kontakte abspielen.

Sie ist daher für jeden Einzelnen wichtiger als nahezu alle anderen materiellen Güter und hat einen Wert, der weit über das Materielle hinausgeht.

Deshalb setzt sich der Deutsche Mieterbund seit Jahrzehnten dafür ein, ein Recht auf Wohnen in das Grundgesetz aufzunehmen um somit für Jeden und Jede zumindest ein „Dach über den Kopf“ sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang sind die Anträge der Bundestagsfraktionen „Die Linke“ und „Bündnis 90/Die Grünen“ Bundestagsdrucksachen 19/1084 und 19/20542 zu sehen, die eine Reihe von Vorschlägen enthalten, wie das schutzwürdige Interesse des Mieters am Verbleib in seiner Wohnung so umfassend wie möglich und nötig gewährleistet werden kann.

Der größere Teil der in beiden Anträgen enthaltenen Vorschläge entspricht Forderungen des Deutschen Mieterbundes, die dieser so oder so ähnlich mehrfach an die politischen Entscheidungsträger adressiert hat.

Dabei liegt der Gedanke zugrunde, dass das Eigentum gem. § 14 Abs. 1 GG gewährleistet wird, aber auch verpflichtet (Abs. 2).

So soll „sein Gebrauch...zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Es dürfte kaum einen Bereich geben, in dem die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in stärkerem Maße zum Ausdruck kommt, als bei der Vermietung von Wohnraum. Das Bundesverfassungsgericht hat dies in mehreren Entscheidungen zum Ausdruck gebracht und damit Mietern als den Besitzern des Wohnraums Rechte zugesprochen, die den Rechten der Eigentümer nahezu entsprechen.

Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt und notwendig, die Möglichkeiten der Vermieter, Mieterinnen und Mieter aus ihrer Wohnung zu kündigen, auf ein Minimum zu reduzieren

- Daher begrüßt der Deutsche Mieterbund die Forderung, bei Begleichung des Mietrückstands neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden zu lassen (Die Linke II 3 und Bündnis 90/Die Grünen II 1b). Vor mehreren Bundestagswahlen und den danach stattfindenden Koalitionsverhandlungen hat auch der Deutsche Mieterbund diese Forderung immer wieder – bisher aber leider erfolglos – vorgebracht. Was für ein Unsinn ist es, bei Ausgleichung des Mietrückstandes die fristlose Kündigung rückwirkend unwirksam werden zu lassen, die in den meisten Fällen von den Vermietern gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung jedoch nicht? Dies könnte dazu führen, dass die Sozialbehörden, die willens sind, Mietrückstände auszugleichen, damit der Betroffene seine Wohnung nicht verliert, auf diese Zahlung mit der Begründung verzichten, durch die ordentliche Kündigung müsse der Mieter die Wohnung ohnehin verlassen. Es ist schlichtweg unverständlich, dass bisher keine Bundesregierung sich dazu durchgerungen hat, dieser Forderung zu entsprechen.
- Der Deutsche Mieterbund begrüßt besondere Schutzregelungen für Mieterinnen und Mieter, die aufgrund hohen Alters oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen besonders hart getroffen werden, wenn ihnen der Wohnraum gekündigt wird und sie ihn dann verlieren (Die Linke II 8 und Bündnis 90/Die Grünen II 2 d). Wenn man dabei vordringlich auf das Überschreiten des 70. Lebensjahres abstellt, sollte allerdings durch eine entsprechende Regelung verhindert werden, dass Vermieter über 70jährige bei der Vermietung von Wohnraum benachteiligen.
- Die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs auf den engsten Familienkreis des Wohnungseigentümers (Die Linke II 5, Bündnis 90/Die Grünen II 1d) entspricht der Beschluss- und Forderungslage des Deutschen Mieterbundes. Auch sie sollte dringend und bald umgesetzt werden.

- Der Ausschluss von Kündigungen als Folge einer Mietminderung, die nur hinsichtlich der Minderungshöhe zwischen Vermieter und Mieter umstritten ist, der aber ein Mangel der Wohnung zugrunde liegt, (Die Linke II 3, Bündnis 90/Die Grünen II 1c) ist ebenfalls sinnvoll, weil sie anders als die schlichte Nichtzahlung der Miete oder das Auflaufen erheblicher Mietrückstände nur auf einer unterschiedlichen Bewertung des bestehenden Mangels beruht.
- Der Vorschlag Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung der Mietwohnung in Wohnungseigentum generell auszuschließen (Die Linke II 7) trägt dem Gedanken Rechnung, dass der von der Umwandlung in Wohnungseigentum betroffene Mieter besonders schutzwürdig ist. Ein deutlicher Schritt in die richtige Richtung wäre es in diesem Zusammenhang auch, die Kündigungssperrfrist nach der Umwandlung generell in ganz Deutschland auf 10 Jahre auszudehnen.
- Die vorgeschlagene Abschaffung des § 536 Abs. 1 a BGB, nach dem bei energetischer Modernisierung für die Dauer von 3 Monaten die Miete nicht gemindert werden kann (Bündnis 90/Die Grünen II f) ist sinnvoll und entspricht der früheren Rechtslage. Die Änderung erfolgte in der 17. Wahlperiode des Deutschen Bundestags auf Betreiben der damaligen CDU/CSU/FDP-Bundesregierung gegen den Widerstand des Deutschen Mieterbundes. Entweder liegt ein Minderungsgrund vor oder nicht. Damit findet die Mietminderung statt oder sie hat keine Grundlage. Eine Frist von 3 Monaten einzubauen, erscheint nicht sachgerecht, sondern willkürlich.
- Auch der Auftrag zu prüfen, inwiefern Zwangsräumungen von der Wohnung von Familien mit Minderjährigen verhindert werden können (Bündnis 90/Die Grünen II 2) sollte ausgeführt werden. Die Gruppe der Familien mit minderjährigen Kindern bedarf auch deshalb des besonderen Schutzes, weil sie es auf dem Wohnungsmarkt – jedenfalls dem für bezahlbare Wohnungen – zumeist deutlich schwerer hat als Einzelpersonen oder Paare.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass beide Anträge auf dem Weg zu mehr Schutz des Wohnraums von Mieterinnen und Mietern weiterhelfen und dabei vor allem den Schutz derer verbessern wollen, die sich weniger selbst helfen können als andere.

Berlin, den 8.12.2020

Lukas Siebenkotten