

## **Kündigungsrecht ändern, Mieterrechte stärken**

Wohnrecht ist Menschenrecht. Die Wohnung als Lebensmittelpunkt und Rückzugspunkt ist für jeden Menschen unerlässlich. Jeder Mensch hat ein Recht auf angemessenen Wohnraum, so steht es in der Berliner Verfassung, andere Landesverfassungen sehen dies ebenso vor. Der Schutz dieses Wohnraums und das soziale Mietrecht dienen nicht nur dem Einzelnen, sondern tragen auch zum sozialen Frieden bei.

Eines der zentralen Elemente des sozialen Mietrechts der Bundesrepublik ist der Kündigungsschutz. Grundsätzlich muss ein Mieter nicht damit rechnen, gegen seinen Willen seine Wohnung zu verlieren. Vielmehr ist der Wohnraum grundsätzlich unkündbar. Als Kompensation für diese Einschränkung hat der Vermieter vom Gesetzgeber das Recht erhalten, einseitig die Miete zu erhöhen.

Der Kündigungsschutz enthielt selbstverständlich immer Ausnahmen. Diese wurden jedoch durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in den letzten 15 Jahren ganz massiv erweitert. Die Idee eines sozialen Wohnungsmietrechts wurde langsam aber sicher aufgegeben. Sie spielt in den Erwägungen des Bundesgerichtshofs mittlerweile kaum noch eine Rolle. Hier muss der Gesetzgeber endlich eingreifen. Mit der Mietrechtsnovellierung, die für das Frühjahr 2016 angekündigt wurde, soll zumindest der Mieterschutz bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges wieder hergestellt werden. Das wäre mehr als überfällig. Aber allein dies reicht nicht, um Mieter wieder vor ungerechtfertigten Kündigungen wirklich zu sichern.

Eine Novellierung des Kündigungsrechts ist dringend geboten. Gleichzeitig müssen die Gewährleistungsrechte klarer geregelt werden.

### **1. Die verhaltensbedingte Kündigung**

Verstößt der Mieter massiv gegen den Vertrag, muss es dem Vermieter möglich sein, den Mieter auch los zu werden. Aber soll das etwa auch gelten, wenn der Mieter seine Lebensgefährtin ohne Genehmigung in die Wohnung aufgenommen hat? Oder riskiert der Mieter seine Wohnung auch schon dann, wenn er eine Anwaltsrechnung des Vermieters, zu deren Zahlung er verpflichtet ist, nicht zahlt, obwohl diese noch nicht einmal eine Monatsmiete übersteigt? Beides wird von den Gerichten zu Lasten der Mieter bejaht. Klage der Vermieter früher Mietrückstände einfach nur ein oder ließ er vertragswidriges Verhalten des Mieters gerichtlich unterbinden, werden Vertragsverstöße heute regelmäßig zum Anlass genommen, das Mietverhältnis insgesamt zu beenden. Angesichts der aktuellen Wohnungsmarktlage haben viele Vermieter nur wenig Interesse am Verbleib ihrer Altm Mieter. Selbst kleinere Vertragsverstöße werden zum Anlass genommen, zu kündigen. Dies wird dem oben beschriebenen Anspruch auf Schutz des Wohnraums nicht mehr gerecht. Die Fälle, die den Vermieter zur Kündigung bei Vertragsverstößen berechtigen, müssen deutlich reguliert werden. Sie sollten auf die bereits im Gesetz in § 543 Abs. 1 BGB benannten Fälle beschränkt bleiben.

Wir schlagen deshalb vor:

- Abschaffung der ordentlichen Kündigung aufgrund von Pflichtverletzungen des Mieters.
- Massive Vertragsverstöße – mit Ausnahme des Zahlungsverzuges – sollen den Vermieter in der Regel nur dann zur Kündigung berechtigen, wenn der Vermieter den Mieter vorher gerichtlich auf Unterlassung des Verstoßes oder Vornahme der Vertragspflicht in Anspruch genommen hat, der Mieter sein vertragswidriges Verhalten dennoch fortsetzt.
- Nur wenn der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist, soll der Vermieter kündigen dürfen – nach vorheriger Abmahnung des Mieters.

## 2. Die ordentliche Kündigung

Der klassische Grund für eine ordentliche Kündigung ist der Eigenbedarf. Der Vermieter kündigt, weil er die Wohnung für sich oder einen Familienangehörigen benötigt. Allerdings ist auch das Recht der Eigenbedarfskündigung in den letzten Jahren massiv durch die Rechtsprechung ausgedehnt worden. Inzwischen reicht es aus, wenn die Wohnung des Mieters für das Au-pair-Mädchen oder als Wohnung zum Umgang mit der Tochter in einer fremden Stadt begehrt wird. Missbrauch ist damit Tür und Tor geöffnet.

Zur Stärkung der Mieterrechte schlagen wir vor:

- Eine ordentliche Kündigung ist nur möglich, wenn dem Mieter vergleichbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird, es sei denn, dies bedeutet für den Vermieter eine besondere Härte.
- Beschränkung des Personenkreises, für den der Eigenbedarf geltend gemacht werden darf.

## 3. Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht

Hauptstreitpunkt in Räumungsklagen wegen Zahlungsverzuges sind vermeintliche oder tatsächliche Mängel der Wohnung. Denn bei Vorliegen eines Mangels ist der Mietzins automatisch gemindert, sofern dem Vermieter der Mangel bekannt ist. Der Mieter soll nur die der Wohnung angemessene Miete zahlen müssen. Der Mieter riskiert jedoch eine Kündigung seiner Wohnung, wenn er zu viel mindert oder sich nur über die Ursache des Mangels irrt. Gleichzeitig aber verliert er seine Minderungsrechte, wenn er sie nicht ausübt oder zumindest vorbehält. Diese doch recht forsche Beschränkung der Mieterrechte gerade in den letzten 15 Jahren durch den BGH muss rückgängig gemacht werden.

Wir schlagen daher vor:

- Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges auszuschließen, wenn sich der Mieter im vertretbaren Rahmen über die Höhe seines Minderungsrechts irrt und dieser Irrtum nicht auf grober Fahrlässigkeit beruht.
- Eine bessere Absicherung des **Zurückbehaltungsrechts** im **Wohnraum**.
- Die Möglichkeit der rückwirkenden Minderung auch ohne Vorbehalt.

In der Anlage finden Sie unsere Vorschläge zur Änderung der einzelnen Normen, die Änderungen zum derzeitigen Gesetzestext sind wie folgt kenntlich gemacht:

Sätze, die entfallen sollen, sind gestrichen, neue Texte oder Formulierungen sind kursiv gesetzt. Eine detaillierte Begründung für die Änderungen liegt an.