

Aufgabe des Staates sein, Wohnungen zu bauen; seine Aufgaben seien andere⁸. Damit war das Ziel der Bonner Mietrechtspolitik abgesteckt: Radikale Einschränkung des staatlichen Wohnungsbaus mit dem Ziel der Entlastung des Staatshaushalts zugunsten der Finanzierung der Atomrüstung⁹.

Die Vertreter der CDU/CSU und ihres damaligen Koalitionspartners, der FDP, zogen alle Register, um die mit den neuen Mietrechtsbestimmungen verfolgten Absichten der Bonner Regierung weitgehend zu verschleiern und die Bevölkerung über den wahren Charakter der unter dem Motto „Überführung der Wohnungszwangswirtschaft in die freie Marktwirtschaft“ angepriesenen Neuregelung zu täuschen. Lücke behauptete, daß das Wohnungsdefizit in der Bundesrepublik im wesentlichen beseitigt sei, und versuchte Kritiker mit der Erklärung zu beschwichtigen, „die Statistik weise einen viel höheren Bedarf aus, als er in Wirklichkeit bestehe“. Er versicherte, daß die Neuregelung „keine Lawinen von Räumungsklagen auslösen“ würde; denn vom Vermieter werde „ein soziales Verhalten gegenüber dem Mieter verlangt, und der Ausschluß von Willkür würde gesetzlich gesichert werden“. Die für Kündigungsfälle in das BGB eingefügte Sozialklausel „räume dem Mieter ein Widerspruchsrecht ein, wenn die Kündigung ... eine unbillige Härte darstelle. Sofern der Widerspruch begründet sei, bleibe das Mietverhältnis bestehen. Darin bestehe das Kernstück; des sozialen Mietrechts.“¹⁰

Wie wenig diese wohltonenden Reden mit der Wirklichkeit übereinstimmten, sollte die werktätige Bevölkerung Westdeutschlands bald zu spüren bekommen.

Unter dem Motto „Überleitung in eine freiheitliche Ordnung“ verstieg sich der Sprecher der CDU/CSU, Hesberg, anlässlich der Begründung der Lückengesetze zu der Behauptung, „daß sich das Mieterschutzgesetz auch zuungunsten der Mieter auswirken könne und die normalen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter vielfach beeinträchtige“¹¹. Den Beweis hierfür blieb er allerdings schuldig. Statt dessen behauptete Hesberg weiter, mit der sog. Sozialklausel sei dem Mieter ein Widerspruchsrecht gegen die Kündigung gegeben und „damit dann im Gefolge der Fortbestand der bisherigen Normen gewährleistet“. Gleichsam zur Beruhigung derer, die an der Glaubwürdigkeit dieser einander widersprechenden Äußerungen zweifeln, verkündete Hesberg schließlich: „Der wirksamste Bestandsschutz liegt in den Miet- und Lastenhilfen.“¹²

Hier wird bewußt die Tatsache unterschlagen, daß die Wirksamkeit einer Kündigung durch den Vermieter nicht im mindesten davon abhängt, ob der Mieter Wohngeld bezieht oder nicht. Die Bereitschaft des Mieters, das Mietverhältnis mit dem Vermieter unter veränderten Bedingungen, also unter Erhöhung des Mietzinses, fortzusetzen, weil er ein Wohngeld in Anspruch nehmen kann¹³, verpflichtet den Vermieter nicht zur Weiterführung des Mietverhältnisses. Hier von Mieterschutz zu sprechen, ist absurd.

⁸ Vgl. Will, a. a. O., Preusker (ehemaliger Bonner Wohnungsbauminister), Das Parlament vom 2. Dezember 1959.

⁹ Vgl. Kellner, „Das antinationale und antisoziale Miet- und Wohnrecht in Westdeutschland“, NJ 1960 S. 727.

¹⁰ Lücke, Das Parlament vom 2. Dezember 1959.

H Hesberg, Das Parlament vom 22. Dezember 1959.

¹² Hesberg, a. a. O. Auch Mick (Das Parlament vom 8. Juni 1960) behauptete: „Den wesentlichsten Bestandteil des sozialen Mietrechts macht das Gesetz über Miet- und Lastenbeihilfen aus.“

¹⁸ Im übrigen ist von der Möglichkeit, Mietbeihilfe bzw. Wohngeld nach dem Gesetz über Wohnungsbeihilfen vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 508) — jetzt: Wohngeldgesetz i. d. F. vom 1. April 1965 (BGBl. I S. 177) zu beziehen, nur in sehr beschränktem Umfang Gebrauch gemacht worden. Es besteht eine starke Abneigung, sich einer laufenden Einkommensüberprüfung — die Voraussetzung für eine Wohngeldzahlung ist — zu unterziehen.

Die Anwendung der Sozialklausel (§ 556a BGB) in der Praxis

Nach § 556a Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses wegen besonderer Umstände des Einzelfalls einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken würde, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Unter dieser Voraussetzung kann der Mieter vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis so lange fortzusetzen, als dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist.

Erhebt aber der Mieter gegen eine Kündigung Widerspruch, so obliegt es ihm, zu beweisen, daß die Beendigung des Mietverhältnisses eine unzumutbare Härte für ihn darstellt. Im Verhältnis zu den Erfordernissen einer Klage des Vermieters nach den Bestimmungen des MSchG bedeutet dies eine Umkehr der Beweislast. Sie weist dem Mieter von vornherein die Position des Schwächeren zu, wobei durch den Wegfall der Pflicht einer Kündigungsbegründung gesetzlich vermutet wird, daß die Kündigung des Vermieters berechtigt ist. Selbst wehn der Widerspruch die Feststellung berechtigter Gründe gegen die Kündigung ergeben sollte, was — wie noch darzulegen sein wird — in der Regel ausgeschlossen ist, sind die „Belange des Vermieters“ (§ 556a Abs. 1), seine schutzwürdigen, insbesondere seine wirtschaftlichen Interessen an einer vorteilhaften Vermietung des Wohnraums zu beachten.

Sollte die Berechtigung des Widerspruchs jedoch wirklich einmal vom Gericht anerkannt und eine Entscheidung auf Fortsetzung des Mietverhältnisses getroffen werden, so ist der Mieter nicht etwa die Sorge einer erneuten Kündigung los, denn das Mietverhältnis wird nur für eine bestimmte, vom Gericht festzusetzende Zeit fortgesetzt. Danach kann der Vermieter jederzeit wieder kündigen und der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur noch einmal begehren, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände, die nach § 556a BGB maßgebend waren, gerechtfertigt ist (§ 556c BGB). Auch wenn die zum Zeitpunkt des ersten Urteils für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses maßgebenden Umstände inzwischen nicht weggefallen sind, die vom Gericht auf den Widerspruch festgesetzte Frist zur Fortsetzung des Mietverhältnisses aber verstrichen ist, kann ein zweiter — nunmehr letztmaliger — Widerspruch nur dann Erfolg haben, wenn im Verhältnis zum ersten Verfahren neue Gründe vorgetragen werden.

Wie diese als „Kernstück der Neuordnung des sozialen Mietrechts“^{11*} gepriesene Vorschrift mit ihren verschwommenen, generalklauselartigen Formulierungen in der Praxis der westdeutschen Rechtsprechung angewandt wird, zeigen die nachfolgenden Entscheidungen. So hat das Landgericht Hagen in seinem Urteil vom 12. November 1964 ausgeführt:

„Der Mangel an Ersatzwohnraum ist für eine alleinstehende, arme Mieterin mit vier minderjährigen Kindern hinsichtlich des Widerspruchs gegen die Kündigung ohne Bedeutung. Aus dem Wortlaut und dem Sinn der sog. Sozialklausel ergibt sich eindeutig, daß gewisse soziale Härten — vielleicht sogar die menschlich bedauernswertesten — durch diese Vorschrift nicht gemildert werden können. Dieser Rechtszustand kann nicht ... durch die Gerichte, sondern allein vom Gesetzgeber geändert werden.“¹⁵

Bei der Verklagten handelte es sich um eine alleinstehende Frau mit vier Kindern. Sie bezog Fürsorge-

¹⁴ So der Wohnungsbauminister in der 128. Sitzung des Bundestages (Niederschrift, S. 6216).

¹⁵ Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1965, Heft 5, S. 140.