

Unterstützung und war als Zeitungsausträgerin tätig. Sie hatte der Kündigung mit der Begründung widersprochen, daß es ihr bei ihrem Einkommen und mit vier Kindern unmöglich sei, innerhalb der Kündigungsfrist eine andere Wohnung zu finden.

Um das Maß vollzumachen, erlegte das Gericht dieser Frau auch die gesamten Kosten des Rechtsstreits auf, „weil das eigene Vorbringen des Mieters für sein Fortsetzungsbegehren nicht schlüssig war“.

Unverhüllt als durch dieses Urteil kann wohl kaum dargestellt werden, welchen Wert die sog. Sozialklausel tatsächlich hat. In einer Anmerkung zu diesem Urteil findet sich neben der lakonischen Frage, „welche Härtebestände im Lebensbereich des Mieters eigentlich erst vorliegen müssen, um als Sonderfall anerkannt werden zu können“, der bezeichnende Satz:

„Unter Berücksichtigung der geschilderten Rechtslage kann im Einzelfall nicht eindringlich genug davor gewarnt werden, das sog. Widerspruchsrecht geltend zu machen, denn es ist im allgemeinen nicht damit zu rechnen, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses erreicht werden kann.“¹⁷

Nach einem Bericht der „Welt der Arbeit“ vom 27. Mai 1966 findet sich kaum ein Anwalt, der bereit ist, Mieter im Widerspruchsverfahren zu vertreten, weil die Aussicht, einen Prozeß zu gewinnen, zu gering ist. Dabei wird darauf hingewiesen, daß mit der Aufhebung des Mieterschutzes in den weißen Kreisen das Recht der Mieterorganisationen weggefallen ist, ihre Mitglieder in Rechtsstreitigkeiten vertreten zu können.

Im übrigen sind der Bevölkerung auch die für die wirksame Erhebung eines Widerspruchs zu beachtenden Formerfordernisse weitgehend unbekannt. So scheitern die meisten Widersprüche daran, daß entweder die Schriftform oder die Widerspruchsfristen nicht eingehalten werden. Da der Widerspruch spätestens drei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt werden muß — sofern die Kündigungsfrist länger als drei Monate beträgt, sonst zwei Monate vor diesem Zeitpunkt —, versäumt der Mieter vielfach die Frist, „weil die Kündigungsfrist ihm die irriige Meinung vermittelt, er könne noch etwas warten“¹⁷.

Die Entscheidung des Landgerichts Hagen ist kein Einzelfall. Das Amtsgericht Bad Essen hat z. B. in seinem Urteil von 30. Oktober 1964 folgendes ausgesprochen:

„Ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht nicht, soweit sich die beklagten Mieter darauf berufen, sie seien wegen ihres geringen Renteneinkommens auf eine entsprechende billige Wohnung angewiesen, die sie in absehbarer Zeit schwerlich erlangen können. Das Gericht ist der Ansicht, daß gerade solchen Härtefällen . . . durch das Gesetz über Wohnbeihilfen Rechnung getragen worden sei. Als Härtefall kann auch nicht angesehen werden, wenn der beklagte Ehemann Vollinvalide ist und wegen seines Leidens Treppensteigen vermeiden müsse.“¹⁸

Und im Urteil des Amtsgerichts Hattingen vom 9. Januar 1964 heißt es:

„Auch die Tatsache, daß die Mieter schon sehr lange, fast ein Menschenalter im gleichen Haus gewohnt haben, vermag nicht Härte im Sinne des § 556a darzutun.“¹⁹

Derartige Beispiele könnten beliebig erweitert werden. Die Praxis der Rechtsprechung der westdeutschen Ge-

H) Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1965, Heft 5, S. 142.

I) Cöppicus, „Widerspruchgründe nach § 556a BGB“. Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1965, Heft 6, S. 164.

1* Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1965, Heft 5, S. 143.

II*) Bundesbau-Blatt (Wiesbaden) 1964 S. 403.

richte zeigt also: Geringes Einkommen, hohes Alter, Krankheit, Gebrechlichkeit, Vollinvalidität und fehlende Ersatzwohnung sind keine schutzwürdigen Interessen, die zum Widerspruch i. S. der sog. Sozialklausel berechtigen²⁰.

Der Hinweis vieler Entscheidungen auf das Wohnungsbeihilfengesetz bzw. Wohngeldgesetz geht stillschweigend von der Voraussetzung aus, daß die zur Räumung Verurteilten ohne weiteres eine andere Wohnung beziehen können, für die sie zwar regelmäßig einen höheren Mietzins zu zahlen haben, den aufzubringen jedoch nicht schwierig ist, da ja die Möglichkeit der Gewährung eines Wohngeldes besteht. Die Beschaffung einer anderen Wohnung stößt jedoch bei dem noch vorhandenen Wohnungsmangel auf größte Schwierigkeiten²¹.

Von dieser Sachlage gehen auch die Gerichte aus. So hat das Amtsgericht Hagen in seinem Urteil vom 11. Februar 1965 ausgeführt:

„Es ist nicht möglich, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zu dem Zeitpunkt zu verfügen, zu dem mit einem Überangebot an preiswerten Wohnungen zu rechnen ist, sicherlich also auf mehrere Jahre.“²²

Hier zeigt sich, daß die Bonner Regierung die Bevölkerung bewußt irregeführt hat — sollte doch die Verwirklichung des Lücke-Plans von der Voraussetzung eines stabilen Wohnungsmarkts abhängig gemacht werden²⁰. Am 6. April 1966 berichtete jedoch die „Welt der Arbeit“, daß „vielen deutschen Städten die Obdachlosen große soziale Sorgen machen. Die Zahlen haben steigende Tendenz. Schätzungen rechnen mit 250 000 bis 500 000 Menschen. Diese leben in Behelfsheimen, Baracken, Nissenhütten, Bretterbuden, Ruinen, Wohnwagen, ausrangierten Fahrzeugen, Bauhütten, Ställen oder Fabrikschuppen“. Diese Zahlen widerlegen die Behauptung von der „beseitigten Wohnungsnot“. Tatsächlich gehört der Mangel an freiem Wohnraum zum allgemeinen Erscheinungsbild des westdeutschen Wohnungsmarkts²¹.

Zur Kritik an der sog. Sozialklausel

Wegen ihrer eindeutig gegen den Mieter gerichteten Tendenz ist die sog. Sozialklausel auch in Westdeutschland auf Kritik gestoßen, die im großen und ganzen darauf abzielt, die Stellung des Mieters gegenüber dem Vermieter durch Erweiterung der Sozialklausel zu stärken.

So wird die Aufgabe der Gerichte und der Literatur darin gesehen, „dem § 556a BGB durch Ausarbeitung einer umfangreichen Kasuistik einen faßbaren Inhalt zu geben, nachdem der Gesetzgeber das Widerspruchsrecht des Mieters in eine dehnbare Klausel gefaßt und sich gescheut hat, wenigstens einige denkbare Sachverhalte als Widerspruchsstatbestände im Gesetz näher zu beschreiben“²⁵.

Die Sozialklausel — so wird weiter eingewandt — sei eine „unmögliche Häufung von unbestimmten Rechtsbegriffen mit einer bombastischen Ausdrucksweise, so daß die von Fall zu Fall notwendig werdende Aus-

20 vgl. Palandt, BGB-Kommentar, 26. Aufl., München und (West)Berlin 1967, Anm. 6 zu § 556a (S. 458): „Da von dem Grundsatz der Vertragsfreiheit auszugehen ist, kann der Widerspruch nur in Ausnahmefällen beachtlich sein.“

21 Nach Angaben der Deutschen Volkszeitung (Düsseldorf) vom 4. Oktober 1963 beträgt das durchschnittliche Wohnungsdefizit in der Bundesrepublik — auch in den weißen Kreisen — 7 bis 10 %.

22 Monatsschrift für deutsches Recht 1965, Heft 10, S. 839.

23 vgl. Lücke, Das Parlament vom 2. Dezember 1959.

24 Da die Beschaffung von Ersatzwohnraum angesichts des akuten Wohnraum Mangels innerhalb der nach § 721 ZPO vom Gericht festzusetzenden Räumungsfrist von einem Jahr vielfach nicht möglich ist, konnte die Bundesregierung nicht umhin, durch VO vom 2. Juni 1966 (BGBl. I S. 338) diese Grenze auf zwei Jahre zu erhöhen.

25 Cöppicus, a. a. O. S. 165.