

legung durch das Gericht unendlich schwierig oder sogar einfach unmöglich wird“²⁶.

Dagegen behauptet der ehemalige Wohnungsbauminister Bucher unverfroren: „Leider haben wir feststellen müssen, daß die Gerichte von der Möglichkeit, die Sozialklausel anzuwenden, in vielen Fällen nicht Gebrauch machen, wie es sich der Gesetzgeber bei der Abfassung der Bestimmung vorgestellt hat.“²⁷ Kein Wort davon, daß § 556a so abgefaßt ist, daß diese Bestimmung zum Schutze des Mieters untauglich ist.

Es gibt ferner Stimmen, die darauf hinweisen, daß die Sozialklausel nicht der Verfassung Rechnung trage, die die Sicherung des Mieters gegen den Verlust der Wohnung durch willkürliche Kündigung verlange. Die Sozialklausel gebe dem Vermieter ein derartiges Übergewicht, daß der Mieter selten zu seinem Recht komme²⁸.

Die mieterfeindliche Anwendung der sog. Sozialklausel in der gerichtlichen Praxis und ihre negativen Auswirkungen auf die Lebenslage weiter Kreise der Bevölkerung lassen die Forderungen nach einem wirksamen rechtlichen Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen immer dringlicher werden. Diese Forderungen stützen sich auf das Grundgesetz, sind also letztlich auf die Verletzung der dort festgelegten Rechte gerichtet.

Die Stellung der Sozialdemokratischen Partei zum Mieterschutz

Als der Lücke-Plan seinerzeit im Bundestag beraten wurde, hat die SP-Fraktion u. a. auch an der Sozialklausel Kritik geübt. So wurde damals die Auffassung vertreten, daß mit dem Abbaugesetz „ein wirksamer Schutz, der dem Mieter die Erhaltung der Wohnung als des Lebens Mittelpunkt seiner Familie gewährleistet, nicht gegeben“ (wird)²⁹.

Welche Stellung bezieht die SP nunmehr, nachdem einige ihrer Funktionäre in der CDU/CSU-Regierung Kiesinger/Strauß Minister geworden sind?

Nach Mitteilungen der westdeutschen Presse haben Justizminister Heinemann und Wohnungsbauminister Lauritzen Vorschläge angekündigt, denen zufolge der Vermieter nur bei Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ kündigen dürfe. Danach soll dem Mieter ein Widerspruchsrecht gegen die Kündigung zustehen, wenn ein „berechtigtes Interesse“ des Vermieters fehle, kein zumutbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung stehe oder Härtefälle vorliegen³⁰.

Auf der Grundlage dieser Vorschläge hat die Bundesregierung einen zwischen Hauseigentümer und Mieter angeblich vermittelnden, die „gerechte Interessenabwägung“ zwischen beiden gewährleistenden „Kompromiß“³¹ zur Neufassung der Sozialklausel dem Bundestag Anfang Mai 1967 zugeleitet. Danach soll die Klausel folgende Fassung erhalten:

„Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter ein überwiegendes berechtigtes Interesse

daran hat, daß das Mietverhältnis vertragsgemäß endet.“

Zunächst einmal ist bemerkenswert, daß die Bundesregierung trotz der vielen Beteuerungen, die Sozialklausel sei das „Kernstück“ des sozialen Mietrechts, die katastrophalen Auswirkungen der Lücke-Gesetzgebung nicht mehr ignorieren kann, sondern gezwungen ist, mit der Diskussion über eine Besserstellung des Mieters die Untauglichkeit der Sozialklausel als Mieterschutznorm einzugestehen.

Bei Prüfung dieser Vorschläge zeigt sich jedoch, daß ihre Verwirklichung den Mieter nicht besserstellt, da sie nur auf eine inhaltlich unwesentliche Umgestaltung der Sozialklausel hinauslaufen, deren potentiell mieterfeindlichen Charakter aber nicht antasten. Es soll lediglich der Anschein erweckt werden, als sei die Regierung um die Rechte der Mieter besorgt und als gewährleiste die Neufassung der Sozialklausel einen echten Mieterschutz. Tatsächlich bliebe jedoch mit der Neufassung alles beim alten. Ein wirksamer Mieterschutz ist nicht gegeben, wenn die Konzeption der Sozialklausel nicht geändert wird. Solange der Mieter die Beweislast dafür tragen soll, daß die Räumung eine Härte für ihn bedeutet, solange der Vermieter nicht das Vorliegen genau bestimmter, zahlenmäßig beschränkter Gründe nachweisen muß, bleibt die Rechtsposition des Mieters schwach. Der Terminus „berechtigtes Interesse“ ist nicht minder unklar und verworren wie die gegenwärtige Formulierung „Würdigung der Belange des Vermieters“.

Selbst dieser gegenüber früheren Erklärungen zur Sozialklausel sehr bescheidene SP-Vorschlag wird, kaum daß er an die Öffentlichkeit gelangt ist, von den Haus- und Grundeigentümern heftig attackiert. Ihr Zentralverband hat für den Fall der Billigung solcher Pläne durch das Parlament eine Klage beim Bundesverfassungsgericht angedroht mit der Begründung, eine derart weitgehende Einschränkung des Kündigungsrechts verstoße gegen die Eigentumsgarantien der Verfassung³².

Der ehemalige Wohnungsbauminister Preusker, der heute Präsident des Zentralverbandes der Haus- und Grundeigentümer ist, erweist sich dabei als der Vollstrecker des Willens der um ihre Mietwuchereinnahmen besorgten Grund- und Hauseigentümer: Er lehnte den Vorschlag Heinemanns als „sozialistisches Mietrecht“ rundweg ab³³. Dieser Widerstand gegen jeden Versuch einer noch so gemäßigten Reform der sog. Sozialklausel zeigt erneut, welche Rolle diese Regelung in Wahrheit spielt.

Ein wirksamer Mieterschutz ist notwendig

Die rechtliche Sicherstellung des Mieters vor willkürlichen Kündigungen kann nicht durch formelle Änderungen der Sozialklausel erreicht werden; erforderlich ist vielmehr die Wiedereinführung eines echten Mieterschutzes unter ersatzloser Streichung des § 556a BGB. Dabei dürften folgende Mindestforderungen unabdingbar sein:

Das Verlangen des Vermieters nach Auflösung eines Mietverhältnisses und nach Räumung einer Wohnung ist ausschließlich aus solchen Gründen zulässig, wie sie in den Vorschriften der §§ 2 bis 4 MSchG aufgeführt sind.

Erkennt der Mieter diese Gründe nicht an oder ist er — aus welchen Gründen auch immer — nicht zum Auszug aus der Wohnung bereit, so kann gegen seinen Willen das Mietverhältnis nur durch gerichtliche Entscheidung auf Antrag des Vermieters beendet werden.

32 Deutsche Gesetzgebung Nr. 4 vom 8. März 1967. S. 16.

33 weit der Arbeit vom 24. März 1967.

26 Linke, Anmerkung zum Urteil des Landgerichts Hagen vom 12. November 1964, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1965, Heft 1, S. 14.

27 Zitiert nach: Die Zeit (Hamburg) vom 28. Januar 1966

28 Dhonau, a. a. O., S. 32.

29 So der SP-Bundestagsabgeordnete Jahn. Das Parlament vom 23. Januar 1963.

30 Der Abend (West-Berlin) vom 17. Februar 1967 und Handelsblatt (Düsseldorf) vom 20. Februar 1967.

31 Der Tagesspiegel (West-Berlin) vom 4. Mai 1967.