

rechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat“. Was als „berechtigtes Interesse“ anzusehen ist, wird to § 564 b Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführt.<sup>24</sup> Mangels einer abschließenden Aufzählung der Kündigungsgründe liegt es also im Ermessen der Gerichte, darüber hinaus noch andere Sachverhalte als Kündigungsgründe anzuerkennen.

Die Berücksichtigung der Interessen der Vermieter an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks“ (§ 564 b Abs. 2 Ziff. 3 BGB) führt in der Praxis zu einem ganz erheblichen Abbau des Kündigungsschutzes. Beispielsweise reichen die Weitervermietung zu Geschäftszwecken, der Verkauf oder die Bestellung eines dinglichen Rechts aus, um eine Kündigung wirksam werden zu lassen. Auch der beabsichtigte Abbruch eines Hauses als Folge von Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen oder der Umbau von Wohnraum in Geschäftsräume sind hinreichend für eine Kündigung. Ebenso vielfältig sind die Formen der getarnten Umwandlung in Eigentumswohnungen — entgegen dem Kündigungsverbot in § 564 b Abs. 2 Ziff. 3 Satz 3 BGB.

In diesem Zusammenhang ist vor allem auf die Praktiken des „Hinausmodernisierens“ hinzuweisen. Durch die Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe — wonach die Kosten für die Modernisierung der Mietwohnung auf die jährliche Miete umzulegen sind — werden häufig die finanziellen Belastungen für den Mieter so untragbar, daß er die Wohnung aufgeben muß. Unter Umgehung der Kündigungsschutzbestimmungen wird somit eine Beendigung des Mietverhältnisses einseitig erzwungen.

Das Gesetz vom 20. Dezember 1982 hat mit dem neu eingefügten § 564 c BGB eine spezielle Regelung für Zeitmietverträge getroffen. Zeitmietverträge bis zu fünf Jahren sind gemäß § 564 b Abs. 7 BGB von den bescheidenen Kündigungsschutzwirkungen des § 564 b BGB freigestellt.

Eine weitere Möglichkeit zum Unterlaufen des gesetzlich behaupteten Kündigungsschutzes ist dadurch gegeben, daß die Vorschriften zur Kündigung grundsätzlich vertraglich abdingbar sind und somit noch andere Kündigungsvoraussetzungen als die gesetzlichen vereinbart werden können. Die Rechtsprechung zeigt zudem, daß das Prinzip der Vertragsfreiheit — also vor allem die Möglichkeit, dem Mieter für ihn nachteilige Vereinbarungen aufzuzwingen — höher geschätzt wird als die Normen, die ohnehin nur Spielregeln für den Kapitalverwertungsprozeß darstellen sollen.

Der tatsächliche Schutz der Mieter vor einseitiger Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist letztlich abhängig von den Regeln, die für die Durchsetzung höherer Mietpreise gelten. Die derzeitige Rechtslage ist dadurch gekennzeichnet, daß Mietpreiserhöhungen in der Regel ohne Kündigung durchsetzbar sind. Dort, wo das nicht so ist oder wo an Stelle der Mieterhöhung der Verkauf bevorzugt wird, kann fast jederzeit auf Grund der Rechtslage mit behauptetem vertragswidrigem Gebrauch<sup>25</sup> eine Kündigung wirksam vorgenommen werden.

#### *Klassencharakter und Funktion des Wohnungsmietrechts der BRD*

Der vorstehende Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmietrechts und über die mietrechtliche Situation der Werktätigen in der BRD verdeutlicht sowohl die differenzierte, zum Teil widersprüchliche Widerspiegelung des Klassenkräfteverhältnisses als auch die Kontinuität hinsichtlich des Klassencharakters des Mietrechts.

Die Wohnungspolitik der früheren SPD/FDP-Koalition war zunächst wesentlich durch den sozialreformistischen Kurs der SPD geprägt; später wuchs das Gewicht der von Teilen der FDP repräsentierten konservativen Positionen. Ziel dieser Wohnungs- und speziell Mietrechtspolitik war die Sicherung der Reproduktionsbedingungen des Kapitals sowohl durch weitere Maßnahmen zugunsten der Grundstückseigentümer (Vermieter) als auch durch Maßnahmen zur Integrierung möglichst großer Teile der Werktätigen (Mieter) in das staatsmonopolistische System. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß die SPD/FDP-Koalition zu Beginn der 70er Jahre einige für die Mieter positive Akzente gesetzt hat, die es zu verteidigen gilt.

Das Besondere der Mietrechtsentwicklung seit 1969 war

nicht eine andere Zielrichtung oder gar ein verändertes Klassenwesen, sondern ausschließlich eine Veränderung der Art und Weise, in der die Funktionen der staatsmonopolistischen Wohnungspolitik durchgesetzt wurden, das „geregelte Verfahren“ der Kapitalverwertung am „Wohnungsmarkt“. Der Ende der 60er Jahre verstärkt einsetzende Prozeß der immer stärkeren Einbeziehung des imperialistischen Staates der BRD in den Reproduktionsprozeß bedeutete nicht nur die Übernahme bestimmter ökonomischer Funktionen, sondern auch eine wesentlich stärkere Beeinflussung des Verhältnisses zwischen Kapital und Arbeit durch flankierende sozialpolitische Maßnahmen, mit denen versucht wurde, den politischen und sozialen Zündstoff der Mietverhältnisse „zu entschärfen“. Mit einem Netz von Rechtsvorschriften (Zivilrecht, Verwaltungsrecht, Steuerrecht), die für die Lage der Mieter gewisse, inzwischen schon wieder teilweise abgebaute Fortschritte brachten, wurde zunächst ein Zustand erreicht, der — vor allem durch die Modifizierung des Kündigungsrechts — für eine „Entspannung“ des sozialen Klimas auf dem Mietsektor sorgte. Kennzeichnend für die Wirkungsrichtung dieser „Mietrechts-Reform“ war, daß der als politische und soziale Auseinandersetzung zwischen Vermietern und Mietern erscheinende Grundwiderspruch zwischen Kapital und Arbeit durch die nach der Person des Mieters und nach der Wohnungsart extrem differenzierende Gesetzgebung individualisiert und verrechtlicht wurde;

Eingeordnet in den Versuch, den komplizierter gewordenen Existenzbedingungen des Kapitalismus und den sich verschärfenden Krisenerscheinungen Rechnung zu tragen und vor allem die Lasten des Rüstungskurses abzuwälzen, knüpften in zunehmendem Maße konservativ-autoritäre Auffassungen zur Wohnungspolitik an den Interessen der von den Mietrechtsregelungen der 70er Jahre „betroffenen“ Grundstücks- und Gebäudeeigentümer an. Dabei wurden in demagogischer Weise Interessengemetsamkeiten zwischen den im großen Stil vermietenden Wohnungsgesellschaften und Einzelspekulanten sowie kleinen Vermietern konstruiert und der Mieterschutz zur Ursache der nicht zu leugnenden Wohnungsnot erklärt.<sup>26</sup> Zugleich wurde die Parole ausgegeben, nur mit sozialer Marktwirtschaft und völliger Vertragsfreiheit könnten bessere Zustände für die Mieter entstehen.<sup>27</sup>

Diese Forderungen entsprechender Kreise des Monopolkapitals und seiner Apogeten wurden — ungeachtet des Risikos eines verstärkten Widerstandes der werktätigen Massen — zum wohnungs- und mietpolitischen Konzept der neuen, von der GDU/CSU geführten Koalition. Die von CDU/CSU und FDP vereinbarte Mietrechts- und Wohnungspolitik und die bisherigen Schritte zu ihrer Verwirklichung zeigen, daß der Warencharakter der Wohnung wieder völlig unverhüllt hervor tritt und daß der Mietvertrag wieder „ein ganz gewöhnliches Warengeschäft“ ohne jede (Mietertinteressen berücksichtigende) juristische Einschränkung — und sei sie auch noch so unbedeutend und wenig hinderlich — werden soll.

Die Klassenposition des staatsmonopolistischen Herrschaftssystems der BRD zur Wohnungsfrage tritt in besonders zugespitzter Form im Zusammenhang mit den Hausbesetzungen zutage. In den 70er Jahren entwickelte sich vor allem — aber nicht nur — in Abwehr der aus Spekulations- und Profitinteressen betriebenen Praxis der Nichtvermietung von vermietungsfähigem Wohnraum und der gezielten „Entmietung“, d. h. Vertreibung der Mieter, eine massenhafte gesellschaftliche Erscheinung, die mit dem Schlagwort „Hausbesetzung“ nur unzureichend gekennzeichnet ist. Charakteristisch ist, daß infolge der die Wohnungspolitik ednschließenden Gesamtpolitik der herrschenden Kreise in der BRD vor allem junge Menschen nach einer Alternative zu Anpassungszwang, Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot suchen und leerstehende Miethäuser besetzen, instandsetzen und bewohnen.

Die von Hausbesetzern verkündete Losung „Instandbesetzen, nicht kaputtbesetzen“ ist Ausdruck des Protestes gegen eine von Mietwucher und Bodenspekulation gekennzeichnete Wohnungspolitik, gegen den rücksichtslosen Gebrauch des privaten Eigentums an Grundstücken und Wohnhäusern, gegen die Unterwerfung des Wohnungswesens unter das Gesetz des Maximalprofits. Ebenso aber spielen unter den Hausbe-