

kung des Mieterschutzes bei Studenten- und Jugendwohnheimen wesentlich ausgehöhlt.

Nach bisherigem Recht war ein befristetes Mietverhältnis nur beim Vorliegen besonderer Umstände in der Person des Mieters möglich. In derartigen Fällen konnte der Mieter gemäß Art. 2 des 2. Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum — 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz — vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) durch rechtzeitiges schriftliches Geltendmachen eines Verlangens auf Fortsetzung des Mietverhältnisses die gleiche Situation herbeiführen, in der sich alle Mieter bei Kündigungen durch den Vermieter befinden. Der Mieter mußte im Prinzip nur dann aus der Wohnung ausziehen, wenn der Vermieter ein „berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“ hatte, d. h. einen der in § 564 b Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Gründe geltend machte.

Damit war für die Mieter in befristeten Mietverträgen ein relativer Kündigungsschutz gewährleistet, der mit dem Schutz der Mieter in unbefristeten Verträgen vergleichbar war. Dieser Schutz wird nun durch den neu eingefügten § 564 c BGB, der das Institut des Zeitmietvertrages ausgestaltet und den entsprechenden Art. 2 des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes außer Kraft setzt, weitestgehend beseitigt.

In § 564 c Abs. 2 BGB sind die Fälle fixiert, bei deren Vorliegen der Mieter weder unter Berufung auf das Fortsetzungsverlangen gemäß § 564 c Abs. 1 BGB noch unter Hinweis auf die Härteklausele gemäß § 556 b BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. Das heißt: Der Mieter hat keinerlei Schutz vor Kündigung, wenn

„1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen ist,

2. der Vermieter

a) die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,

3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsabschluß schriftlich mitgeteilt hat und

4. der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitgeteilt hat, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.“

Der Mieter in Zeitmietverhältnissen ist darüber hinaus auch noch um den ebenfalls sehr bescheidenen Räumungsschutz des § 794 a ZPO gebracht worden: Die Vorschriften über die Räumungsfrist (§§ 721, 794 a ZPO) wurden beim Zeitmietvertrag für nicht anwendbar erklärt, und zwar mit dem Argument, der Mieter hätte im Hinblick auf die Befristung des Vertrages und die mit der Dauer des Rechtsstreits verbundene Verzögerung ausreichend Gelegenheit, sich auf den Wohnungswechsel einzustellen.¹⁰

In ihrer Begründung zum Gesetz vom 22. Dezember 1982 hat die BRD-Bundesregierung behauptet, durch die Einführung des Zeitmietvertrages könnten Hemmnisse für die Vermietung leerstehender Wohnungen beseitigt werden, weil der Zeitmietvertrag eine Vertragsgestaltung ermögliche, die dem Vermieter die Gewähr gibt, daß nach Ablauf der vereinbarten Zeit die Wohnung tatsächlich geräumt werden wird. Es wurde so getan, als würden auf diese Weise nennenswerte Wohnungsbestände für Vermietungen mobilisiert. Tatsächlich standen nach der letzten repräsentativen statistischen Erhebung von 1978 etwa 686 000 Wohnungen leer. Davon waren mehr als 90 Prozent wegen Mieter- bzw. Eigentümerwechsels oder wegen Renovierung oder Modernisierung nach Umbau nicht bewohnt.¹¹ Die Hälfte der Wohnungen stand weniger als drei Monate leer.

Die seitdem zu beobachtende Verringerung des Leerbestandes läßt die Behauptung, auf der Grundlage des Gesetzes vom 22. Dezember 1982 würde leerstehender Wohnraum für die Vermietungen mobilisiert, substanzlos erscheinen. Insbesondere war und ist die Behauptung, daß Vermieter wegen später zu erwartenden Eigenbedarfs¹² lieber die Wohnung leerstehen ließen, völlig absurd. Erstens verzichten Vermie-

Bei anderen gelesen

BRD-Mieterbund: Mietwucher blüht

Wucher und Spekulantentum werden nach Ansicht des Direktors des Mieterbundes, Helmut Schlich, durch das Anfang 1983 in Kraft getretene neue Mietrecht begünstigt. Schlich sagte der Neuen Osnabrücker Zeitung, wer überhöhte Mieten kassiere, brauche nachteilige Folgen kaum noch zu befürchten. Mietwucherer schlüpfen jetzt „durch die zu großen Maschen des neuen Mietrechts“. Schlich teilte mit, 1983 seien von 1 031 Fällen, in denen wegen überhöhter Forderungen ermittelt wurde, nur 54 geahndet worden. Dabei sei lediglich in 24 Fällen ein Bußgeld verhängt und 30mal die Staatsanwaltschaft eingeschaltet worden.

Eine Umfrage des Mieterbundes in vier Großstädten hat nach Schlichs Worten kürzlich ergeben, daß den Behörden nur noch in Ausnahmefällen der Nachweis des Mietwuchers gelinge. Das liege daran, daß die Vergleichsmieten überhöhte Mietforderungen vor allem bei Altbauten und bei Wohnungen mit schlechtem Standard begünstigten: „Was gestern noch Mietwucher war, ist durch das neue Mietrecht inzwischen ortsübliche Miete geworden.“ Angesichts dieser „skandalösen Vorgänge“ fordere der Mieterbund eine Novellierung des Mietrechts und eine präzisere Bestimmung im Wirtschaftsstrafgesetz, um „schwarze Schafe“ bestrafen zu können.

(Aus: Frankfurter Rundschau [Frankfurt am Main] vom 3. September 1984, S. 5)

ter nicht ohne Not auf Mieteinnahmen, und zweitens wird so getan, als hätte es die Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 564 b Abs. 2 Ziff. 2 BGB nicht gegeben.¹²

Der Umgehung der Kündigungsschutzvorschriften ist dadurch, daß die Vermieter jedes beliebige Mietverhältnis als Zeitmietverhältnis i. S. des Gesetzes ausgestalten können, ohne auch nur die geringsten Schwierigkeiten zu haben, die potentiellen Kündigungsgründe schon in den Vertrag aufzunehmen, Tür und Tor geöffnet. Mittelbar ist auch der Mietpreisüberhöhung freie Bahn geschaffen, da der Mieter, der gar keinen Kündigungsschutz genießt, „freiwillig“ jede geforderte höhere Miete zahlt, um der Kündigung zu entgehen.

Die die Neuregelung des Zeitmietvertrages vorbereitende Rechtsprechung und insbesondere die Rechtsprechung auf der Grundlage des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 belegt die außerordentlich weitgehende Aushöhlung aller Schutzrechte der Mieter. So schließt § 564 c Abs. 2 Ziff. 2 Buchst. b BGB das Verlangen des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses dann aus, wenn der Vermieter die Absicht hat, Bau- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, die durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert wären. Die bisherige Rechtsprechung zu diesem Problemkreis unter Bezugnahme auf § 564 b Abs. 2 Ziff. 3 BGB (Hinderung des Vermieters an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ der Wohnung), der im Vergleich vom Wortlaut her einen relativen Schutz des Mieters darstellte, begründet die Annahme, daß es dem Vermieter in Zeit-

10 Ob in der Praxis der bestehenbleibende Vollstreckungsschutz in Härtefällen (§ 765 a ZPO) den Mieter davor bewahrt, die Wohnung sofort räumen zu müssen, bleibt abzuwarten. Die bisherige Rechtsprechung läßt hier eigentlich keinerlei Hoffnungen zu (vgl. dazu Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, Kommentar, 4. Aufl., München 1981, Bdnr. B 355 ff.).

11 Vgl. Bestand und Struktur der Gebäude und Wohnungen, in: Wirtschaft und Statistik 1980, S. 283 ff.

12 So z. B. eine Anzeige des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung (Frankfurt am Main) vom 18. Dezember 1982, S. 12.

13 Aus dem Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes ergibt sich, daß sich der Vermieter in 73,5 Prozent aller Eigenbedarfsfälle durchsetzte (vgl. Bundestags-Drucksache 8/2610).

14 Die Rechtsprechung zu § 564 b Abs. 2 Ziff. 3 BGB hat „das berechnete Interesse des Vermieters an der Kündigung“ regelmäßig mit folgender These begründet: „Die Absicht der Modernisierung ist — unabhängig vom Eingriff in die bauliche Substanz — grundsätzlich aus städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen als wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks anzusehen“ (vgl. J. Barthelmeß, 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, 2. Aufl., Düsseldorf 1980, Bdnr. 91 zu § 564 b BGB).