

# Mieterschutz schafft Wohnungsmangel

Gerichte und Wohnungsbehörden hindern Eigentümer frei finanzierter Wohnungen immer stärker daran, kostendeckende Mieten durchzusetzen. Die rechtlichen Voraus-

setzungen für eine Erhöhung der Miete sind so kompliziert, daß selbst berechtigte Forderungen von den Gerichten abgewiesen werden. Die Rechtsunsicherheit wächst.

Am 1. Juni teilte das Bezirksamt Wandsbek der Freien und Hansestadt Hamburg einem Wandsbeker Grundstücksverwalter mit, für eine von ihm verwaltete Wohnung fordere die Vermieterin eine „um 20 Prozent überhöhte Miete“. Anschließend fragte die Behörde an, ob die Wohnungseigentümerin bereit sei, die Quadratmeter-Miete von 8,64 Mark auf angemessene 7,61 Mark zu senken und den jahrelang zuviel kassierten Betrag an die Mieterin zurückzuerstatten.

Der Bitte um Auskunft folgte der Hinweis auf die möglichen Folgen einer Weigerung: „Daß die Forderung überhöhter Mieten gemäß Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit Geldbußen bis zu 50 000 Mark geahndet werden kann.“

Die behördliche Abmahnung überraschte den Wohnungsverwalter ebenso wie die Vermieterin, denn beide wähten sich auf sicherem juristischen Grund. Nach dem Buchstaben des geltenden Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes können die Eigentümer frei finanzierter Wohnungen bei Erst- oder Wiederbezug die Miethöhe mit Interessenten frei vereinbaren. So war es auch in Wandsbek geschehen. Lediglich dann, wenn der Hausigner seinen Vertragspartnern zu einem späteren Zeitpunkt den Wohnzins erhöhen will, muß er den Nachweis führen, daß seine Forderung die sogenannte örtliche Vergleichsmiete von Wohnungen ähnlicher Beschaffenheit und Lage nicht überschreitet.

Diese vom Gesetzgeber gewollte Unterscheidung — Mietafreiheit bei Neu- und Wiederbezug, Mietbremse bei bestehenden Vertragsverhältnissen — wurde in den vergangenen Monaten von vielen deutschen Gerichten in einer großen Anzahl von Entscheidungen praktisch aufgehoben. Als Hebel dient der Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Danach handelt ordnungswidrig, wer „vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt“. Unangemessen sind solche Entgelte, die den Mietpreis örtlich vergleichbarer Wohnungen „nicht unwesentlich übersteigen“.

Die um sich greifende Rechtsprechung macht es den Wohnungseigentümern vielfach unmöglich, bei Erst- oder Wiedervermietungen einen auch nur halbwegs kostendeckenden Preis zu berechnen, wenn sie nicht hohe Ord-



Mietstreit-Objekt in Hamburg: 50 000 Mark Bußgeld angedroht



Mieterberatung in Hamburg: Zum Widerspruch ermuntert

nungsstrafen gewärtigen wollen. Inkriminiert werden dabei keineswegs nur solche Mieten, die nach allgemeinem Verständnis in der Nähe des Wuchers liegen. Das Einwohneramt Eimsbüttel etwa teilte dem Vermieter einer Hamburger Zwei-Zimmer-Wohnung am 9. Juni mit, er müsse „nach Sachlage mit der Festsetzung einer Geldbuße rechnen“. Die Sachlage: Für eine 48,83 Quadratmeter große Wohnung war zwischen den Parteien eine Monatsmiete von 200 Mark vereinbart worden.

Zunehmende Klagen von Hauseigentümer-Verbänden, Verwaltung und Gerichte seien durch überzogene Anwendung der Mieterschutz-Bestimmungen dabei, die Wirtschaftlichkeit des privat finanzierten Wohnungsbaus zu zerstören, wiesen Kanzler Helmut Schmidt und Wohnungsbauminister Karl Ravens in jüngster Zeit energisch zurück. Jedem Vermieter sei es unbecommen, so Helmut Schmidt auf dem Deutschen Mietertag in Hamburg, für Neubauten und bei Wiederbezug einer frei gewordenen Wohnung den Mietpreis zu nehmen, den Wohnungsinteressenten zu zahlen bereit seien.

Karl Ravens wiederholt solche Erklärungen beinahe wöchentlich, obwohl seinem Ministerium bekannt ist, daß die Gerichte die freie Vereinbarung zunehmend als quasi wucherischen Tatbestand bewerten, wenn die sogenannte örtliche Vergleichsmiete dabei um 20 Prozent überschritten wird.

Bei den Mietern hat es sich inzwischen herumgesprochen, daß ihnen mieterfreundliche Gerichte dabei helfen, vertraglich vereinbarte Mieten nachträglich nach unten zu revidieren. Beispielsweise hatte eine Mieterin am 9. März 1975 eine 50 Quadratmeter große Wohnung in Hamburgs Vehrenkampstraße bezogen. Grundmiete: 320

Mark. Gut ein Jahr später teilte die Mieterin dem Hauseigner schriftlich mit, der vereinbarte Wohnzins überschreite die ortsübliche Grundmiete um rund hundert Mark. Mithin habe der Vermieter gegen Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes verstoßen. Gleichzeitig forderte sie die Rückzahlung des überhöhten Betrages: insgesamt 1361,45 Mark.

Das Amtsgericht wies die sich anschließende Klage der Mieterin als unbegründet ab. Nicht so jedoch die Zivilkammer 11 des Hamburger Landgerichts als Berufungsinstanz. Die Kammer entschied, die Quadratmeter-Miete von 6,40 Mark sei unangemessen hoch, weil nach dem halbamtlichen Hamburger Mietenspiegel für vergleichbare Objekte eine Höchstmiete von 4,50 Mark angegeben sei. In diesem Fall seien nach Zumessung einer Toleranzgrenze allenfalls sechs Mark Quadratmeter-Miete zulässig. Das Gericht verfügte eine Mietsenkung um 20 Mark und verurteilte den Hauseigentümer zur Rückzahlung von 260 Mark.

Ähnliche Urteile liegen mittlerweile in München, Heidelberg und Mannheim vor. Nach Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes können die Gerichte allerdings nur dann verurteilen, wenn unangemessen hohe Entgelte durch „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ erreicht werden. Beim Beweis der für den Tatbestand erforderlichen Mangellage machen es sich die Gerichte nicht schwer: „Für das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg kann vom Gericht ein geringes Angebot an vergleichbaren Zwei-Zimmer-Wohnungen unterstellt werden“, urteilte das hanseatische Landgericht. In anderen Urteilen heißt es pauschal, die Mangellage sei gerichtsbekannt.



Kanzler Schmidt, Mieterbund-Präsident Nevermann\*: Trost für Hauseigner

Daß in Hamburg ein notorischer Wohnraummangel herrschen soll, bestreitet aber der Vorsitzende des Ringes Deutscher Makler in Hamburg, Johann Schneider, „mit Entschiedenheit. Natürlich herrscht immer ein Mangel an erstklassigen Wohnungen zu niedrigen Mieten, aber ein genereller Fehlbestand an Wohnraum ist hier nicht zu verzeichnen“.

Makler, die in der Wochenendausgabe des „Hamburger Abendblattes“ Zwei-Zimmer-Wohnungen in ordentlicher Lage für 450 Mark ausloben, müssen derzeit gewärtigen, daß sie die Unterkunft erst nach zwei- oder dreimaliger Insertion loswerden.

#### „Die Bereitschaft zur Einigung nimmt zunehmend ab.“

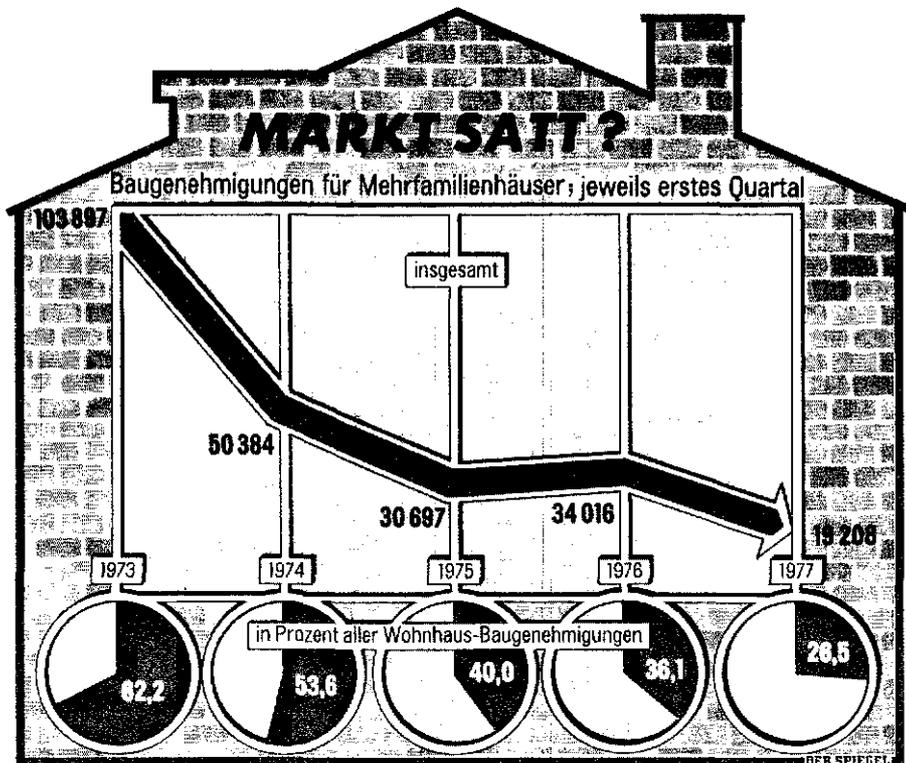
Merkwürdig ist auch dies: Wohnungsbauminister Karl Ravens und Paul Nevermann, der Präsident des mächtigen Mieterbundes, führen den Umstand, daß die Mieten in der letzten Zeit weniger stark stiegen als der Index der Lebenshaltungskosten, gerade darauf zurück, daß der Wohnungsmarkt mittlerweile nicht mehr generell durch Mangellagen gekennzeichnet sei. Für die Gerichte in Hamburg und anderswo dagegen ist das Wohnraum-Defizit nach wie vor so evident, daß es dazu keinerlei Beweiserhebung bedarf.

Obwohl in der Bundesrepublik über 200 000 Wohnungen leerstehen — davon 5000 allein in Hamburg —, nimmt die Tendenz der Rechtsprechung zu, Vermieter nach dem Wirtschaftsstrafgesetz zu belangen. In einer „fachlichen Weisung“ forderte die Hamburger Baubehörde die Bezirksämter zur

\* Beim Deutschen Mietertag im Mai in Hamburg.



Wohnungsbauminister Ravens Werbung mit falschen Tönen



„schnellen und intensiven Verfolgung und Ahndung von Verstößen“ auf: Dabei schließe auch „das Einverständnis des Mieters mit einem im Sinne des Paragraphen 5 überhöhten Mietpreis die Anwendung dieser Vorschrift nicht aus“.

Dazu Wilhelm Häusler, Chef-Syndikus des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer: „Die Bereitschaft von Mietern, sich mit dem Wohnungseigentümer einvernehmlich auf eine erhöhte Miete zu einigen, nimmt zunehmend ab, weil die Mieter ermuntert und angehalten werden, sich einer gütlichen Einigung zu versagen.“

Aus diesem Grunde sei es den Hauseigentümern durchweg nicht mehr möglich, eine Miete zu erzielen, die „die Wirtschaftlichkeit sichert“. Angesichts solcher Tendenzen, so Häusler, sei es kein Wunder, daß der frei finanzierte Mietwohnungsbau „praktisch tot“ sei.

Die Nachrichten haben mittlerweile auch den Bundeswirtschaftsminister Hans Friderichs und die Wohnungspolitik der FDP alarmiert. Hans Tietmeyer, Leiter der Grundsatzabteilung im Friderichs-Ministerium, erklärte, es sei notwendig, die Marktbedingungen auch im frei finanzierten Wohnungsbau zu überprüfen. Die beobachtbare Entwicklung zu „allgemeinen Negativrenditen“ mache gegebenenfalls neue Überlegungen notwendig.

Traditionelle Großanleger auf dem Wohnungsmarkt wie die Versicherungen haben sich mehr und mehr aus dem Geschäft zurückgezogen. „Insbesondere im Wohnungsbau“, heißt es im jüngsten Geschäftsbericht der Allianz-Ver-

sicherungs-AG, „erschweren gesetzgeberische Maßnahmen es zunehmend, die steigenden Erhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen zu decken und darüber hinaus noch eine angemessene Rendite zu erwirtschaften.“

Das geltende Mietrecht, so warnte auch Oscar Schneider, Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie wohnungspolitischer Sprecher der Bonner Unionsfraktion, enthalte „eine Reihe von Widersprüchen und Ungeheimheiten, die zu einer Störung der Gleichgewichtsverhältnisse zwischen Mietern und Vermietern zu Lasten der Vermieter geführt habe“. Die Praxis führe „regelmäßig dazu, daß die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus nicht mehr gewährleistet ist“.

### Rechtsunsicherheit und Beweisnot – Mieterhöhungsklagen scheitern.

Die Argumente sind kaum zu entkräften. Nach geltendem Recht kann der Wohnungseigentümer die Miete nicht unmittelbar erhöhen, vielmehr hat er nur einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters, die dieser jedoch in den meisten Fällen versagt. Vor Gericht muß der Vermieter in einer Zustimmungsklage dann beweisen, daß seine Forderung berechtigt ist, das heißt, die geforderte Miete die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Die Forderung des Vermieters muß schriftlich vorgebracht werden, und zwar unter Angabe von Gründen. Laut Gesetz zur Regelung der Miethöhe muß der Vermieter anhand von minde-

stens drei nach „Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage“ vergleichbaren Wohnungen dartun, daß seine Behausung billiger ist. Als anerkannte Beweismittel gelten auch Sachverständigen-Gutachten oder ein örtlicher Mietenspiegel, in dem die Preise vergleichbarer Wohnungen niedergelegt sind.

Versäumt es der Hauseigner, seinen Mietern die anerkannten Gründe schriftlich mitzuteilen, wird eine spätere Klage aus formalen Gründen abgewiesen.

In der Praxis freilich versagen die Gerichte auch den vorgelegten Beweisen sehr oft die Anerkennung. So wies das Landgericht Frankenthal die Klage eines Einzelhaus-Eigners auf Mieterhöhung ab, weil der Kläger nicht in der Lage war, dem Gericht ein vergleichbares Mietobjekt zu nennen. Allerdings hatte der Vermieter durch Sachverständigen-Gutachten die Kostenmiete für das Anwesen errechnen lassen und dem Gericht glaubhaft gemacht, daß der Mietzins „für eine Wohnung in der guten Lage, wie sie die Wohnung der Mieterin aufweist, nicht zu hoch bemessen ist“ (Urteilstext). Dennoch gab das Landgericht der materiell begründeten Klage aus formalen Gründen nicht statt, weil der Kläger eben nicht die gesetzlich vorgeschriebene ortsübliche Vergleichsmiete habe ermitteln können.

Im Oktober vergangenen Jahres wies das Amtsgericht Düsseldorf einen Kläger ab, weil der beigezogene Gutachter in seinem Vortrag den Terminus „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht erwähnt, sondern von „angemessener“ Miete gesprochen hatte. Zu der Frage, ob Mieterhöhung in der Sache gerechtfertigt sei, äußerte sich das Gericht mangels formaler Voraussetzung gar nicht erst.

Häufig gelingt es den Vermietern wegen fehlender statistischer Daten nicht, dem Gericht drei vergleichbare Wohnungen nachzuweisen. Wenn der Vermieter dann aber doch die erforderlichen Vergleichswohnungen unter Angabe der Straßen, der Hausnummern und der Stockwerke beibringt, kann es ihm durchaus ergehen wie jenem Münchner Hauseigner, den das Amtsgericht beschied, er habe es versäumt, den Namen der Vermieter oder Hausverwalter der Vergleichswohnungen zu benennen. Es sei dem beklagten Mieter nicht zuzumuten, sich von der Richtigkeit der Angaben ein Bild zu machen, wenn die Namen fehlten. Die Klage wurde abgewiesen.

Das Landgericht Kiel beschied einen klagenden Hauseigner, er habe es versäumt darzutun, ob die von ihm benannte Vergleichswohnung auf dem bezeichneten Stockwerk zur linken oder rechten Hand liege.

In Karlsruhe hatte eine Vermieterin die notwendige Anzahl von drei Ver-



Nikotin 1,5 mg, Kondensat 25 mg (Durchschnittswerte nach DIN)

gleichswohnungen mit allen Namen dem Gericht vorgelegt. Dennoch wurde sie vom Landgericht durch Beweisbeschluß dazu aufgefordert, den ihr fremden Mietern der Vergleichsobjekte die Zustimmung zu entlocken, daß ein Gutachter des Prozeßgegners die Wohnungen besichtigen dürfe. Da die Vermieterin dazu naturgemäß nicht in der Lage war, weil sie Personen, die nicht am Prozeß beteiligt sind, nicht zwingen kann, ihre Wohnung einem Gutachter zu öffnen, mußte die in der Sache berechnete Forderung scheitern.

In Hamburg lehnte die Zivilkammer 16 des Landgerichts eine Klage auf Mieterhöhung aus formalen Gründen ab, weil der Vermieter zuvor seine schriftliche Forderung nur dem derzeitigen Wohnungsmieter zugesandt hatte, nicht jedoch auch dessen Ehefrau angeschrieben hatte, die den ursprünglichen Mietvertrag mitunterschieden hatte, allerdings seit zehn Jahren nicht mehr in der Wohnung lebt.

Erscheinen alle Formalien selbst dem spitzfindigsten Gericht als ausreichend und ist die Klage auch materiell begründet, so ist der Prozeß um die geforderte Mieterhöhung deshalb noch längst nicht gewonnen. Das Amtsgericht Saarbrücken wies einen Kläger ab, der glaubhaft dargetan hatte, daß seine Wohnungen um zehn Prozent billiger als die ortsüblichen waren. Wer (nur) zehn Prozent unter dem Schnitt liege, so der Urteils-Tenor, habe kein Recht, mehr Miete zu verlangen.

#### Blinde Flecken auf dem Mietenspiegel.

Nach den Verwaltungsrichtlinien der Länder ist dagegen der Verdacht auf eine strafbare Handlung schon dann gegeben, wenn der Vermieter die Ortsüblichkeit (nur) um zehn Prozent überschreitet. Der Justitiar Wilhelm Häusler vom Zentralverband der Haus- und Grundstückseigentümer beklagt die „völlige Rechtsunsicherheit auf diesem Gebiet infolge der für die Vermieter nicht mehr vorhersehbaren Auslegung und Handhabung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durch Verwaltung und Gerichte“. Untragbar sei es, daß die „höchst unsichere Größe „ortsübliche Vergleichsmiete“ als Bemessungsgrundlage bei der Feststellung einer strafwürdigen Mietpreisüberhöhung gilt“.

Was Rechtsens ist, bestimmen in nunmehr 70 westdeutschen Städten sogenannte Mietenspiegel, die den ortsüblichen Satz für Wohnungen nach dem Baujahr (fünf Kriterien), der Größe (fünf Kriterien), Komfort und Ausstattung (drei Kriterien) und Wohnlage (vier Kriterien) darstellen. In Hamburg wurde dieser Spiegel 1976 nach langem Tauziehen zwischen Senat, Haus- und Grundeigentümer-Vereinen,

Mieterverein, Wohnungsbau-Verbänden und Maklern zusammengestellt.

Dabei überwog freilich das Gewicht des Senats derart, daß der Mietenspiegel vornehmlich mit Mietdaten gefüllt wurde, die Hamburgs Baubehörde der Wohngeld-Statistik entnommen hatte. Da Wohngeldempfänger — überwiegend Rentner und einkommensschwache Bürger — zumeist in älteren Wohnungen und schlechteren Stadtteilen leben, ist das Zahlenwerk voller Lücken und nicht repräsentativ für alle Stadtteile. So fehlen die ortsüblichen Vergleichsmieten in guten und sehr guten Wohnlagen weitgehend — der Mietenspiegel ist mit blinden Flecken übersät.

Die für die einzelnen Wohnungstypen errechneten Von-bis-Werte differieren bis zu hundert Prozent. „Der aus den Extremwerten errechnete Durchschnitt“, so kritisierte der Hamburger

herrschenden Rechtspraxis nicht mehr verfassungsgemäß. Wenn der Gesetzgeber Hauseigentümern schon Miethöhen vorschreibe, so Schneider, dann müsse er auch dafür sorgen, daß diese Mieten wenigstens kostendeckend seien.

Bei der Anwendung des Vergleichsmietensystems durch die Gerichte aber würden die Vermieter daran gehindert, „noch Mieten zu erzielen, die nachhaltig die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sichern“. Ihnen werde als Folge dieses Systems „ein verfassungsrechtlich nicht mehr gedeckter, entschädigungsloser Substanzverzehr auferlegt“.

In einer Grundsatz-Entscheidung hatte das Bundesverfassungsgericht am 23. April 1974 festgestellt, rechtsstaatliche Grundsätze geböten es, „mietpreisrechtliche Vorschriften nach Inhalt und Voraussetzungen so zu gestalten, daß Vermieter und Mieter in der Lage

mand will das soziale Mietrecht antasten oder gar beseitigen. Die formalen Anforderungen an ein Mieterhöhungsbegehren aber sind derart umständlich, daß die verfassungsrechtlich gebotene Symmetrie von Mieterschutz und Eigentum nicht mehr gewährleistet ist.“

Den Hauseigentümern fällt der Nachweis ihrer These, der Eigentumschutz sei zugunsten des Mieterschutzes weitgehend aufgehoben worden, nicht sehr schwer. Laut Paragraph 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darf der Vermieter einer frei finanzierten oder steuerbegünstigt errichteten Wohnung seit Anfang 1975 nur noch kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Kündigungsberechtigt ist er beispielsweise dann, wenn er die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt oder durch die



Verbandstag der Vermieter in Stuttgart: Entschädigungsloser Substanzverzehr durch Recht und Gesetz verordnet

Rechtsanwalt Peter Breiholdt, „gibt die Häufigkeit der tatsächlich gezahlten Beträge nicht wieder.“

In der Praxis führt die Anwendung des Hamburger Mietenspiegels zu grotesken Ergebnissen. Die Mieten von ehemals preisgebundenen Altbauwohnungen mit wenig Komfort liegen vielfach oberhalb der errechneten Durchschnittssätze. Daher können hier Preis erhöhungen, die wegen der rapide steigenden Reparaturkosten erforderlich wären, nicht vorgenommen werden. In jenen Jahren, als die Mieten noch eingefroren waren (bis 1976), erlaubte der Gesetzgeber den Hauseignern durchschnittlich etwa alle zwei Jahre zehn Prozent höhere Mieten. Jetzt, da der Wohnungsmarkt frei ist, zementiert der Mietenspiegel den Status quo, das heißt, gemessen an der freien Wohnungswirtschaft war die Zwangswirtschaft herrlich frei.

Nach Ansicht des Unionspolitikers Oscar Schneider ist das Ergebnis der

sind, in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln“. Außerdem muß das System der Vergleichsmiete „die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen“.

Nach Auffassung des Zentralverbandes der Haus- und Grundstückseigentümer ist die gegenwärtige Praxis, gemessen am Karlsruher Grundsatzurteil, nicht mehr verfassungsgemäß. Justitiar Häusler: „Der Gesetzgeber ist gehalten, durch geeignete Vorschriften sicherzustellen, daß der Vermieter in einem geordneten Verfahren jeweils eine angemessene Miete durchsetzen kann.“ Zu deren Rechtfertigung müsse es genügen, „wenn der Vermieter eine Begründung gibt, die nicht abwegig ist“. Es sei verfassungsrechtlich nicht vertretbar, daß „materiell berechnete Ansprüche der Vermieter an überspannten formalen Forderungen seitens der Gerichte scheitern“ (Häusler).

In die gleiche Richtung argumentiert der Unionspolitiker Schneider: „Nie-

Fortsetzung des Vertragsverhältnisses an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert“ wird.

Doch selbst wenn diese vom Gesetzgeber erlaubten Kündigungsgründe vorliegen, gelingt es den Vermietern häufig nicht mehr, ihre Kündigung vor Gericht durchzudrücken. Ein Regensburger Fleischermeister beispielsweise hatte einen Schlachterladen mit dazugehöriger Wohnung erworben und versuchte anschließend, den Mieter aus der Wohnung, in die der Fleischer selbst einziehen wollte, herauszuklagen. Der Versuch scheiterte am Widerspruch des Mieters. Laut Paragraph 556 a BGB kann der nämlich die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, „wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“.

Vor Gericht konnte der Regensburger Wurstmacher mit seinem Verlan-

gen nicht durchdringen, obwohl die Richter ihm ein berechtigtes Interesse an der Wohnung zubilligten. Der Eigenbedarf sei aber nicht dringend genug, weil er ja anderweitig angemessen untergebracht sei. Der Fleischer verfügte nämlich noch über eine weitere Wohnung — 30 Kilometer vom in Aussicht genommenen Arbeitsplatz entfernt. Er hätte den Prozeß vielleicht gewonnen, wenn er zuvor ins Hotel oder ein Asyl umgezogen wäre.

Einem Ordensbruder verwehrte das Gericht die — vom Gesetzgeber propagierte — Modernisierung zweier Altbauwohnungen in Bochum, weil die Mieter mit der schlechten Unterkunft (ohne Toilette, Bad und Zentralheizung) zufrieden waren und die höhere Renovierungsmiete nicht zahlen wollten.

Obwohl nach Paragraph 564 b BGB ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung vorlag, entschied das Amtsgericht Bochum anders: „Es sind nämlich auch die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Klägers zu berücksichtigen.“ Da der Frater eine ausreichende Altersversorgung im Kloster zu erwarten habe, falle sein Interesse an der besseren Verwertung seines Eigentums nicht so sehr ins Gewicht wie das schutzwürdige Interesse der Mieter, denen die höhere Modernisierungsmiete nicht zumutbar sei.

#### Neuer Koalitionsstreit um Reform des Mieterschutzes?

„Würde diese Gerichauffassung Schule machen“, schrieb der Düsseldorfer Zentralverband der Haus- und Grundstückseigner, „könnte man allen Vermietern mit gesicherter Versorgung, Rente, Pension oder sonstigen Zahlungsansprüchen nur dringend raten, die Finger von Modernisierungsvorhaben zu lassen.“

Interessanterweise wäre eine solche Entscheidung kaum möglich gewesen, wenn der Altbau mit öffentlichen Mitteln hätte modernisiert werden sollen. Denn der Gesetzgeber verpflichtete in seinem Modernisierungsgesetz von 1975 die Mieter zur Duldung von öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen, soweit dies nicht eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Ein Privatmann jedoch, der die vom Gesetzgeber gewünschte bessere Wohnstruktur mit eigenen Mitteln bewirkt, scheitert mit seinem Vorhaben, wenn der Mieter behauptet, dies sei für ihn unzumutbar.

Nicht weniger widersprüchlich fiel eine Bestimmung des neuen von Bonn verfügbaren Konjunkturprogramms aus. Danach sind Käufer eines Wohnhauses oder einer Wohnung in bestimmtem Umfang von der Grunderwerbsteuer befreit, falls sie die Wohnung innerhalb

von fünf Jahren mindestens ein Jahr lang für sich selbst nutzen.

Nach Paragraph 566 b BGB aber ist es dem Erwerber einer vermieteten Wohnung verboten, das Objekt vor Ablauf von drei Jahren zu kündigen. Kommt es anschließend zum Prozeß und macht der Mieter die Sozialklausel des Paragraphen 556 a BGB (unzumutbare Härte) geltend, gelingt es dem Hauseigner kaum, die Wohnung in der geforderten Frist von fünf Jahren selbst zu nutzen. Mithin entfällt die Grunderwerbsteuer-Begünstigung, auf die der Gesetzgeber aus konjunkturpolitischen Gründen Wert legt.

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Bundesrepublik mit nicht einmal mehr 50 000 neuen Wohnungen den tiefsten Stand des sozialen Wohnungs-

Gemessen an der Gesamtzahl der Genehmigungen, machen die Mehrfamilienhäuser derzeit nur noch 26,5 Prozent aus gegenüber 62,2 Prozent 1973.

Bei der Analyse der rapide schwindenden Baulust kamen Wohnungspolitiker der Christ- und Freidemokraten in jüngster Zeit zu gleichen Ergebnissen. Richard Wurbs, wohnungspolitischer Sprecher der FDP, forderte Mitte Juni im Bundestag, begründete und angemessene Mieterhöhungen müßten auch durchsetzbar sein, gegebenenfalls müßten das Vergleichsmieten-System und der scharfe Begründungszwang gelockert werden.

Den Wurbs-Außerungen widersprach der SPD-Wohnungsexperte Horst Krockert: Der Zusammenhang zwischen Mieterschutz und nachlassenden



„Unser neuer Hauseigentümer. Er hat es gekauft, weil er hier wohnen wollte.“

baus seit 1951. Bund und Länder sehen sich mangels langfristigen Kapitals außerstande, den staatlichen Wohnungsbau dauerhaft zu fördern. Wegen des seit Jahren praktizierten Systems befristeter staatlicher Zinsbeihilfen steigen die Sozialmieten alle drei bis vier Jahre sprunghaft an, ohne daß sich die Bewohner dagegen wehren können.

Im frei finanzierten Wohnungsbau aber verhindern Verwaltung und Gerichte selbst solche Mieterhöhungen, die weit unterhalb der Sozialmieten bleiben. So ist der neue Wohnungsmangel, den einschlägige Sachverständige aller politischen Richtungen schon für 1980 prophezeien, lückenlos vorprogrammiert. Im ersten Quartal dieses Jahres wurden Baugenehmigungen für 19 208 Mehrfamilienhäuser erteilt, das sind nur noch halb so viele Genehmigungen wie im gleichen Vorjahreszeitraum und nur noch ein Fünftel des Umfangs von 1973 (siehe Graphik).

der Bautätigkeit sei „nicht zu beweisen“, der geltende Kündigungsschutz „keine Manövriermasse der Wohnungspolitik“.

Das Thema birgt Zündstoff für das kommende Parlamentsjahr. Vornehmlich für die SPD-Linken ist jede Änderung des geltenden Mietrechts tabu. Die Tatsache, daß der angemessene Preis eines Gutes die Bürger immer noch billiger zu stehen kommt als chronischer Substanzverzehr und Knappheit, erscheint ihnen als Ausdruck kapitalistischer Amoralität.

Die Feststellung des CDU-Wohnungspolitikers Schneider „Das ABC der Volkswirtschaft gilt auch für die Wohnungswirtschaft“ ist kaum zu entkräften. Bleibt es bei der bestehenden Gesetzeslage und der herrschenden Rechtsprechung, könnte schon sehr bald der Fall eintreten, daß der Mieterschutz die Mieter in erster Linie vor dem Bau neuer Wohnungen schützt. ♦