

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
Haus der Demokratie und Menschenrechte
Greifswalder Str. 4 | 10405 Berlin
Tel 030.417 235 55 | Fax 030.417 235 57
www.rav.de | kontakt@rav.de



Stellungnahme des RAV

zum geplanten Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln), Drucksache 17/2464

anlässlich der Anhörung im Ausschuss Bauen, Wohnen und Verkehr des Abgeordnetenhaus von Berlin am 4. November 2015

Verfasser/in: Carola Handweg, Rechtsanwältin, Benjamin Raabe, Rechtsanwalt

Artikel 1 – Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)

In den Regelungen dieses Abschnittes zur Gewährung eines Mietzuschusses zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen wird zum einen abgestellt auf das Einkommen der betroffenen Haushalte und zum anderen auf die Wohnungsgröße. Beides ist nach unserer Erfahrung unzureichend geregelt. Es ist zu befürchten, dass die Begrenzung des Zuschusses der Höhe nach auf 2,50 €/m² und bei einer Höchstmiete von 10 €/m² für Mieter im sozialen Wohnungsbau der Verlust der Wohnung bedeuten wird. Eine Begrenzung der Möglichkeiten der Mietsteigerungen wäre daher die zu bevorzugende Lösung gewesen.

Der Wegfall von Anschlussförderung sowie der Abbau der in den letzten Jahren durchaus verbreiteten Eigentümerverzichte, führen zu Erhöhungen der Miete nahe an der Kostenmiete von nicht selten 12 bis 13 €/m² nettokalt. Regelmäßig führt ein Eigentümerwechsel zum Wegfall dieser Verzichte innerhalb von weniger als einem Monat und zu einer Steigerung der Miete um 4 €/m², wie in der Skalitzer Str. 142 am Kottbusser Tor oder um 6 €/m² in der Koloniestr. im Wedding. In letzterem Fall erhöhte sich die Miete auf 12,00 €/m², wobei bereits jetzt eine Kostenmiete von 15,60 €/m² (nettokalt) als möglich bezeichnet wird. Der Praxistest des geplanten Gesetzes ergibt in beiden Fällen, dass weder die Einkommensgrenzen noch die Beschränkung des Zuschusses auf 2,50 €/m² und insgesamt 10 €/m² für alle Familien zu einem Ergebnis führen, das ihnen ein Verbleiben in der Wohnung ermöglicht.

In beiden Fällen sowie auch in den bekannten Fällen der Mieterhöhungen im Fanny-Hensel-Kiez erfolgten die Mieterhöhungen nach (freihändigen) Verkauf der Häuser durch den Insolvenzverwalter. Der Kaufpreis lag wesentlich unter den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Kosten. Trotzdem darf sich der neue Eigentümer und Vermieter auf die Kostenmiete berufen, die nicht nur auf dem Eigenkapital des ursprünglichen Vermieters sondern auch auf den Darlehen beruht, die dieser aufgenommen hat und die zu einem großen Teil durch Landesbürgschaften abgesichert waren, die nun nach dem Verkauf in Anspruch genommen werden. Damit beruhen die Mieterhöhungen zu einem großen Teil nicht nur auf öffentlichen Mitteln, sondern auch auf fiktiven Zinsen daraus. Mit dem sog. Einfrierungsgrundsatz (§ 4 a I 1 1. HS II. BV) macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, die auf Kosten beruht, die er nicht aufgewendet hat. Damit verkehrt sich eine ursprünglich zum Schutz der Sozialmieter entstandene Norm in ihr Gegenteil um und führt zur Verdrängung von Mietern, allein in der Koloniestr. sind ca. 500 Mieterinnen betroffen.

Gutachten haben inzwischen bestätigt, dass der Landesgesetzgeber durch die Föderalismusreform im Jahre 2006 unter anderem die Gesetzgebungskompetenz für die Rechtsbereiche der Wohnraumförderung und das Wohnraumbindungsrecht erhalten. Änderungen an diesem Einfrierungsgrundsatz sind daher durch das Abgeordnetenhaus möglich. Sie sind zum Schutz der Mieter vor Mieterhöhungen, die wie dargestellt 100 % und mehr betragen können, dringend geboten. Die Einfügung einer Norm in das WoG Berlin, die es dem Vermieter eines Grundstücks nicht gestattet, gegenüber dem Mieter laufende Aufwendungen geltend zu machen, mit denen er nicht selbst belastet ist, ist daher juristisch möglich und dringend geboten. Sie muss mit einer Aufhebung des § 5 WoG Berlin verbunden werden, die im Falle der Veräußerung des Grundstücks den Wegfall der Eigenschaft als öffentlich gefördert vorsieht.

1. Einkommen

Die Anknüpfung an die Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert wurde, stellt eine absolute Grenze auf, ohne auf das Verhältnis von Einkommen zur Mietbelastung Rücksicht zu nehmen. Haushalte, die diese Grenze knapp überschreiten und deshalb keinen Anspruch auf einen Zuschuss erlangen, werden es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden, da Vermieter in der Regel bei Neuvermietung ein Einkommen verlangen, das mind. das dreifache der Bruttowarmmiete ausmacht. Da sich die Neuvermietung an der monatlichen prozentualen Bruttowarmmietenbelastung orientiert, sollte es das Gesetz grundsätzlich auch tun.

2. Wohnungsgrößen

Die angegebenen Wohnungsgrößen entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten im sozialen Wohnungsbau. Sie führen daher in der Praxis dazu, dass nicht für jede Person eines Haushalts ein eigenes Zimmer zur Verfügung steht, wenn diese Flächen überschritten werden. Eine Anknüpfung an der Personenzahl ist daher zielführend und sollte zumindest in die Regelungen für die Ausnahmen in § 2 Abs. 2 aufgenommen werden. (Als angemessen

gilt eine Wohnung die höchstens über einen Wohnraum mehr verfügt, als Personen die zum Haushalt gehören)

3. Prozentualer Bezug auf die Nettokaltmiete

Nicht umsonst spricht man bei Betriebs- und Heizkosten von der 2. Miete. Das trifft umso mehr auf die Mieten im sozialen Wohnungsbau zu. Allein in den GSW-Häusern am Kottbusser Tor betragen die sog. kalten Betriebskosten zwischen 2 und 2,95 €/m² und die Heizkosten bis zu 3 €/m². Sie sind daher zum Teil genauso hoch wie die Nettokaltmiete und würden bei dem Ansatz des Gesetzes zu einer Mietbelastung von bis zu 60% des Einkommens führen.

Ursachen für die hohen Betriebskosten sind nach der Auswertung der Daten von elf Wirtschaftseinheiten in den letzten zwei Abrechnungsjahren (2012 und 2013) die Einschaltung zahlreicher Tochterfirmen der GSW zur Bewirtschaftung der Gebäude, die in ihrer Vielzahl der Tätigkeiten kaum überschaubar voneinander getrennt werden können. So werden für die Position „Gartenpflege“ die Rechnungen von sieben verschiedenen Firmen vorgelegt, die für eine unüberschaubare Vielzahl von Objekten tätig seien, deren Kostenaufteilung nicht nachvollzogen werden kann. Unter dem Deckmantel der „Mülloptimierung“ werden neben der BSR weitere Firmen beschäftigt. Nicht zuletzt führt ein Wärmecontracting nicht, wie vom Bundesgesetzgeber angenommen, zu einer Optimierung der Anlage und der Reduzierung der Kosten, sondern vielmehr zu einer 50%igen Steigerung allein der Brennstoffkosten neben den zusätzlichen Grundgebühren, die allein 50% der Brennstoffkosten ausmachen können. Unabhängig von der im Gesetz festgehaltenen Abstufung der Mietbelastung je nach energetischer Effizienz des Gebäudes, ist die Kostenbelastung überdurchschnittlich hoch und liegt weit über den Werten des Heizspiegels.

Wie auch in der Rechtsprechung zur Anwendung der sozialen Härte bei Modernisierungen sollte daher die Gesamtmiete nicht mehr als 30% des Nettoeinkommens betragen, ein Wert, der bereits deutlich über der durchschnittlichen Belastung der Berliner Haushalte liegt. Mehrkosten, die allein im überdurchschnittlichen Verbrauch liegen, können durch einen Bezug auf den Durchschnitt festgestellt und ggf. gekappt werden.

Artikel 2: Die Regelungen zu § 2 und 3 des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

Die Regelungen in § 2 zur Wohnungsvergabe und Mietenentwicklung im Bereich der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind durchaus sinnvoll, bedürfen aber grundlegender Korrekturen und Erweiterungen.

1. Personen in besonderen Bedarfslagen (§ 2 Abs. 1)

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass ein Anteil von frei werdenden Wohnungen besonders bedürftigen Wohnungsbewerbern vorbehalten bleiben soll. Gerade im Hinblick auf die Praxis

zum sozialen Marktsegment sollte man die Personengruppen schärfer formulieren. Dies gilt insbesondere für die Personengruppen im betreuten Wohnen. Hier würde es sich anbieten durch einen Einschub klarzustellen, um welche Arten es sich hierbei handelt: „insbesondere nach SGB VIII, SGB IX und SGB XII“. Da es sich hier um eine Norm handelt, die dem Einzelnen keine Ansprüche auf Wohnraum sichert, sondern lediglich ein Auswahlkriterium für die öffentlichen Wohnungsunternehmen darstellt, sollten die Personengruppen soweit wie möglich bezeichnet werden, damit keine der benachteiligten Personengruppen herausfällt.

2. Auswahlkriterium Überschuldung

Weder ein Schufa-Eintrag noch eine fehlende Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sollten ein Grund sein, eine Wohnung in einem landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht zu vermieten, zumal es nach der Rechtsprechung des BGH keinen Anspruch auf eine derartige Bescheinigung gibt.

3. Beschränkung der Mieterhöhungen

Beschränkungen der Mieterhöhungen nach §§ 558 und 559 BGB sind grundsätzlich sinnvoll.

a. Hinweispflicht

Da die Vergünstigungen regelmäßig nur auf Antrag erfolgen sollen, muss eine entsprechende Aufklärung über die Anträge und die beizubringenden Antragsunterlagen zwingend mit in die Mieterhöhungserklärungen aufgenommen werden. Diese Hinweispflicht muss im Gesetz geregelt werden.

b. Anspruch der Mieter aus dem Gesetz?

Außerdem richtet sich das Gesetz in der vorliegenden Form an die Wohnungsunternehmen und verpflichtet diese zu einer Selbstbeschränkung. Die Wohnungsunternehmen sollen die ihnen vom Mieterhöhungsrecht in §§ 558 und 559 BGB eingeräumten Befugnisse nicht ausschöpfen, sie sollen sich selbst begrenzen. Diese Begrenzungen sollen dann über entsprechende Änderungen in der Satzung der Wohnungsunternehmen weiter umgesetzt und für diese verbindlich gemacht werden.

Hieraus folgt allerdings kein Anspruch der Mieter auf Einhaltung der entsprechenden Regelungen. Dies gilt umso mehr, als das Wohnungsunternehmen hier fiskalisch tätig wird, am Markt wie jeder andere Vermieter teilnimmt. Wenn sich das landeseigene Unternehmen nicht an die gesetzlichen Vorgaben hält, erwachsen daraus keine subjektiven Ansprüche des einzelnen Mieters gegen seinen Vermieter. Die hier aufgeführten Regelungen können auch das BGB nicht abändern, da das Mietrecht insofern zur konkurrierenden Gesetzgebung gehört und letztlich dem Bund vorbehalten bleibt. Von daher bleibt es bei der Selbstverpflichtung. Ein Verstoß gegen die Gebote des Gesetzes könnte allenfalls arbeits- bzw. dienstrechtliche Folgen für die jeweils entscheidenden Personen haben. Mehr geht tatsächlich landesrechtlich erst einmal nicht.

Aber: Um dem Ganzen ein bisschen mehr Durchschlagskraft zu verleihen, wäre es sinnvoll, wenn in das Gesetz eine Ersatzpflicht des Landes Berlin für den Fall geregelt wird, dass sich das Wohnungsunternehmen nicht an die Vorgaben hält. Denkbar wäre die Regelung über das Rechtsinstitut des enteignungsgleichen oder enteignenden Eingriffs. In der Rechtsfolge würde der Mieter dann so gestellt, wie er gestanden hätte, wenn sich das Unternehmen an seine Selbstverpflichtung gehalten hätte. Der überhöhte Teil der Mieterhöhung würde dann vom Land Berlin übernommen. Einer ausdrücklichen Regelung bedarf es, da sich aus den derzeitigen Regelungen kein drittschützender Charakter ergibt, und die Mitarbeiter der landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht als Angestellte des öffentlichen Dienstes nach § 839 BGB haften.

c. Nettokaltmiete oder Bruttowarmmiete?

In § 4 b und § 5 c des Gesetzes wird eine Belastbarkeitsgrenze von 30% des Haushaltseinkommens festgeschrieben. Bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB, aber auch nach § 559 BGB soll die so erhöhte Miete nicht mehr als 30% des Haushaltseinkommens ausmachen.

Wichtig ist hier jedoch, ob sich dies nun auf die Brutto- oder auf die Nettomiete bezieht. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne Nebenkostenvorauszahlungen, die Bruttokaltmiete die Miete zuzüglich kalter Betriebskosten und die Bruttowarmmiete oder Bruttomiete das, was der Mieter oder die Mieterin tatsächlich an den Vermieter zahlt. Da die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Aufwendungen für anderweitig beschaffte Heizenergie inzwischen mindestens 2,50 €/m² ausmachen und auch bis 5 €/m² betragen können, wird schnell klar, dass es entscheidend auf Netto oder Brutto ankommt. In der Judikatur zum Härteeinwand im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung wird zwar hinsichtlich der Belastbarkeitsgrenze viel gestritten, weitgehend einig ist man sich darin, dass man von der Gesamtbelastbarkeit der Wohnkosten, also der Bruttowarmmiete ausgeht. Dies ist so auch inzwischen nach der vorletzten Mietrechtsreform in § 559 Abs. 4 Satz 1 geregelt. Die vorgenannte Vorschrift regelt, unter welchen Umständen der Mieter im Hinblick auf seine soziale Situation die Zahlung der modernisierungsbedingten erhöhten Miete ablehnen kann (Härteeinwand). Sie bezieht sich neben der Nettokaltmiete ausdrücklich auch auf die Betriebskosten als Bestandteil der Miete. Der Bezug auf die Bruttomiete macht auch Sinn, da diese genau die Wohnkosten ausmacht. Sie ist der Preis, den die Mieter fürs Wohnen zahlen und der maßgeblich die Entscheidung beeinflusst, welche Wohnung angemietet werden soll.

Das nun vorgelegte Gesetz scheint die Härten aber auch Grenzen der Belastbarkeit für die Mieter immer auf die Nettokaltmiete zu beziehen. Dies ergibt sich so zwar nicht aus dem Gesetzeswortlaut – hier ist von der Miete die Rede –, aber aus der Gesetzesbegründung und aus dem Kontext. Abs. 4 c enthält eine Privilegierung für energetisch schlecht ausgestattete Gebäude und als Kompensation eine herabgesetzte Belastbarkeitsgrenze. Die Herabsetzung der Belastbarkeit um 3 Prozentpunkte ist aber nur sinnvoll, wenn die Nettokaltmiete als Bezugspunkt gemeint ist. Denn nur dann spielen hohe Nebenkosten eine Rolle. Außerdem ergibt sich aus der Gesetzesbegründung, dass die Nettokaltmiete gemeint ist. Der Bezug auf die Nettokaltmiete ist unbillig, da gerade die Nebenkosten inzwischen einen erheblichen Anteil an der Bruttomiete haben. So erreicht man schnell einen Anteil der Bruttowarmmieten von 45 bis 50% des Haushaltseinkommens. Damit liegt der Anteil regelmäßig höher als die normale Härtegrenze in § 559 BGB. Hier geht die Rechtsprechung

zwar von keinen festen Werten aus, aber als Richtwert wird eine Belastbarkeit von ca. 30% des Mietereinkommens als Grenze betrachtet, wobei man regelmäßig von einer Bruttowarmmiete ausgeht. Diese Bemessungsgrenze wäre also höher als beim gewöhnlichen Härteeinwand bei Modernisierungen. Dies würde faktisch sogar eine schlechtere Position der Menschen bedeuten, die von einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft gemietet haben.

Verschärft wird dies noch an die Koppelung an bestimmte Wohnungsgrößen in § 3, die nicht überschritten werden sollen. Das Wohnen in zu großen Wohnungen wird von der Rechtsprechung bisher nur vereinzelt bei der Bestimmung der Härte berücksichtigt und zwar auch nur dann, wenn wenig Menschen auf sehr großen Flächen wohnen (z.B. eine Mieterin in einer 130 m² großen Wohnung). Durchgesetzt hat sich dies bisher noch nicht. Mietberufungskammern des Berliner Landgerichts und auch der Bundesgerichtshof haben immer wieder einen Ausschluss von Härteeinwendungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierung für Mieter, die auf einer größeren Fläche wohnen, als sie die sozialrechtlichen Bestimmungen vorsehen, abgelehnt. Vereinzelt ist von den Amtsgerichten auf die durchschnittliche Wohnungsgröße in Berlin abgestellt worden. In dem vorliegenden Gesetzesentwurf soll eine Wohnungsgröße bei der Härteermittlung eine zentrale Rolle spielen und zum Regelfall werden. Das verschlechtert die Position der Mieter ungemein, zumal die Wohnungsgrößen in § 3 gerade für Altbauwohnungen unrealistisch gering sind.

Nicht zuletzt aus diesem Grund hat der Bezirk Pankow abweichend von den Regelungen im Bündnis für Wohnen mit den beiden Wohnungsgesellschaften GESOBAU und GEWOBA eine Vereinbarung getroffen, die sich an der Personenzahl statt an der Größe der Wohnung orientiert. Als angemessen gilt eine Wohnung, die ein Zimmer mehr hat als Personen zu ihrem Haushalt gehören. So kommt man in den meisten Fällen zu angemessenen Lösungen. Bei der Anwendung der hier vorliegenden Wohnungsgrößen wären die meisten Drei- oder Vierpersonenhaushalte und größer in einer Altbauwohnung von der Anwendung der Härtefallregelungen ausgeschlossen.

Streng genommen ist das natürlich nicht so, da die Härtegründe nach dem BGB, so insbesondere die finanzielle Härte im Sinne des § 559 BGB, weiterhin Geltung beanspruchen, und die jetzt dargestellte Regelung nur weitere Lücken schließen kann. Im Klartext: Erst prüft der Zivilrichter die Härte nach § 559 BGB und erst dann kämen mögliche Vorzüge des hier diskutierten Gesetzes zum Tragen. So können gerichtliche Auseinandersetzungen nicht vermieden werden. Wie viele Pankower Beispiele zeigen, führt die beabsichtigte Regelung nicht zu einer höheren Akzeptanz von Modernisierungsmaßnahmen durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften.

Aber: Die Rechtsprechung zur Härte ist nach wie vor einzelfallbezogen. Dies liegt insbesondere auch daran, dass es eben an verlässlichen Bezugsgrößen fehlt. Zu befürchten ist, dass die hier vorliegende Regelung zu einer Verschlechterung der Anwendung der Härtefallregelung gem. § 559 BGB in der Berliner Rechtsprechung führt. Die Rechtsprechung zur sozialen Härte könnte schnell die „Vorzüge“ dieser Regelung entdecken. Wenn der Gesetzgeber schon für die Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Belastung von 30% netto plus Nebenkosten, also von über 40% brutto für angemessen hält, dann kann sich doch wohl kaum ein Mieter, ob in einer Wohnung der Stadt oder bei einem privaten Vermieter, bei einer geringeren Belastung auf eine Härte berufen. In jedem Fall wäre dies ein Argumentationsstrang, der bei Auslegung einer unbestimmten Norm (hier der Härte im Sinne des § 559 BGB) zu den besseren zählt

und sich schnell durchsetzen wird. Dies erscheint gefährlich, man könnte hiermit der Mieterschaft einen Bärendienst erweisen.

Wenn man im Gesetz klarstellen würde, dass in den vorgenannten Vorschriften die Bruttowarmmiete gemeint ist und es sich um die Bruttokaltmiete zuzüglich Aufwendungen für Heizenergie handelt, dann würden sich die Vorschriften in § 2 Abs. 4 und 5 unter den bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen zu effektiven Mitteln zur Begrenzung der Miethöhe eignen.

d. Vergleichsmiete als Deckel und Revitalisierung des § 5 WStG für Modernisierungsmieterhöhung

Begrüßt wird in diesem Zusammenhang die Koppelung der Modernisierungsmieterhöhung an die Einsparung der Betriebskostenvorauszahlungen und die grundsätzliche Deckelung der Mieterhöhung durch die Vergleichsmiete. Sinnvoll ist das weitere Korrektiv im letzten Satz des Absatzes 5, der die Idee des § 5 WStG revitalisiert. Allerdings sollte hier die Ausnahme gestrichen werden, dass dies nicht gilt, wenn die Mietsache umfassend modernisiert wird. Hiermit bezieht sich das Gesetz auf die Ausnahmeregelung des § 556f BGB (Mietenbremse), deren Voraussetzungen noch völlig unklar sind. Bei der überwiegend vermierterfreundlichen Rechtsprechung des BGH ist zu erwarten, dass der Begriff der umfassenden Modernisierung nicht nur dann angenommen werden wird, wenn die Modernisierung einem Neubau nahekommt, sondern auch dann, wenn nur eine dann festzulegende Anzahl von Gewerken oder bestimmte Bausummen überschritten werden. Von daher sollte die Regelung im letzten Absatz von § 2 Abs. 5 unbeschränkt gelten.

Wichtig ist, dass die Kopplung an die Energieeinsparung für die Mieter aber nachprüfbar bleibt und ggf. die Mieterhöhung zu reduzieren ist, wenn sich eine geringere Energieeinsparung ergibt. Der Bezug in den Modernisierungsankündigungen auf Energiebedarfswerte, die den tatsächlichen Verbrauch im Haus z.T. um ein Vielfaches überschreiten, führt zu Energieeinsparungsberechnungen mit absurden Ergebnissen, die sich nicht realisieren lassen. Spätestens nach der Vorlage der ersten Heizkostenabrechnung nach Modernisierung ist hier faktisch im Praxistest zu korrigieren.

§ 4 Kündigungen

Entsprechend der Bundesratsinitiative des Landes Brandenburg und der Initiative der Neuen Richtervereinigung sollte Berlin sich der Forderung nach einer Heilungsmöglichkeit entsprechend § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB neben der fristlosen Kündigung auch für die hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung anschließen und es in diesem Gesetz festhalten. Offenbar will sich der Gesetzgeber nunmehr auch um dieses Thema kümmern. Es wird diesbezüglich mit einem Referentenentwurf im nächsten Frühjahr gerechnet. Berlin sollte dies unterstützen. Allerdings sollte der Senat in diesem Zusammenhang auch darauf dringen, dass auch der § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB für die fristgerechte Kündigung Anwendung findet. Hiernach ist der Mieter vor einer fristlosen Kündigung bis zum Abschluss eines Rechtsstreits über die Mieterhöhungsverfahren wegen der Zustimmung zur Grundmietenerhöhung, einer Modernisierungsmieterhöhung oder einer Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse oder -pauschale geschützt. Eine fristlose Kündigung wäre erst möglich, wenn der Mieter nicht

innerhalb von zwei Monaten nach seiner Verurteilung zur Zahlung des höheren Mietzinses diesen nachzahlt.

Diese Regelung soll nach der Rechtsprechung des BGH für die fristgerechte Kündigung nicht gelten. Dies hat in der Praxis die fatale Folge, dass ein Mieter, der eine Modernisierungsmieterhöhung aufgrund einer sozialen Härte nicht zahlen kann und dies auch eingewandt hat, trotz laufender gerichtlicher Überprüfung gekündigt werden kann. Die Berechtigung der Mieterhöhung wird dann faktisch im folgenden Räumungsrechtstreit geprüft. Das schafft gerade aufgrund der Einzelfallprüfung im Rahmen der Härte nicht hinnehmbare Unsicherheiten für den Mieter. Berlin sollte darauf dringen, dass der gesamte Abs. 3 des § 569 BGB auch für ordentliche Kündigung gilt.

Die Soll- und Kannbestimmungen aus Abs. 3 und 4, die nach ihrer jetzigen Formulierung Ausnahmen zulassen, sollten klarer formuliert werden und so eine eindeutige Handlungsanweisung an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften enthalten.

Berlin, 04.11.2015