

Reformvorschlag zur Verbesserung des Schutzes vor einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung

Benjamin Raabe Rechtsanwalt

FA für Mietrecht

Mehringdamm 50

10961 Berlin

Problem der aktuellen Rechtslage

- Bei der aktuellen Rechtslage bestehen wenig Risiken für VM bei einer rechtsmissbräuchlichen Eigenbedarfskündigung
- Vorgetäuschter Eigenbedarf als Straftat?: Beweis der Stoffgleichheit Vermögensschaden und Bereicherung in der Regel schwer zu führen. Praktisch keine Strafverfolgung und keine Gewinnabschöpfung nach §§ 73 ff StGB
- Wenn der Eigenbedarf nicht bewiesen oder die Eigenbedarfskündigung aus anderen Gründen unwirksam ist oder vor Ablauf der Kündigungsfrist unwirksam bzw. nicht durchsetzbar geworden ist, allenfalls Schadensersatzanspruch. Darüber hinaus stellvertretendes Commodum, siehe Vortrag Brachthäuser/Christian.
- Wenn sich der von Anfang an fehlende Eigenbedarf erst nach Räumung aufgrund rechtskräftigem Urteil oder unangefochtenem Räumungsvergleich herausstellt, gibt es nur Schadensersatz, kein stellvertretendes Commodum.
- Schwer zu entkräftender Einwand, Eigenbedarf habe sich nach Auszug der Mietenden (und Ablauf der Kündigungsfrist) erledigt. (Die Tochter, wegen der gekündigt wurde, hat sich dann doch entschieden, in einer anderen Stadt zu wohnen). Dann: Weder Schadensersatz noch „Gewinnabschöpfung“.

Lösung

- Keine Änderung des allgemeinen Schuldrechts (Schadensersatz, stellvertretendes Commodum)
- Keine Änderung des StGB
- Aber Aufnahme einer neuen Owi- Norm in WiStG, mit der Möglichkeit, Gewinn abzuschöpfen.
- Ordnungswidrig handelt, wer die wegen Eigenbedarfs gekündigte Wohnung nach Räumung durch die Mieter*in innerhalb eines Zeitraums von einem (drei) Jahr nach Räumung zu einem **Mietzins neu vermietet**, der den zuletzt vom ausgezogenen Mieter*in gezahlten **übersteigt oder** innerhalb von zwei Jahren unter Ausnutzung der Räumung **verkauft**. Dies gilt nicht, wenn die Weitervermietung an die in der Kündigung benannte Bedarfsperson erfolgt.

Folge der Regelung

- Schlägt die Kündigung „fehl“, sollen Vermietende hieraus keinen Vorteil ziehen. Sie sollen so gestellt werden, als hätte es die Kündigung nicht gegeben.
- Absicherung des gesetzgeberischen Postulats, dass eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses oder zur anderweitigen Verwertung unzulässig ist (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 zweiter und dritter Teilsatz).
- VM wäre gezwungen zu altem Mietzins weiter zu vermieten, um Owi Verfahren und zu entgehen, keine Vorteile aus einem Leerverkauf. Die widerrechtlich erlangten Vorteile gingen an den Staat oder an die ehemaligen Mieter*innen, sofern die Voraussetzungen des § 285 BGB vorliegen.
- Der erzielte Gewinn könnte über § 29 a OwiG abgeführt werden; für eine Anordnung bedürfte es einer Ergänzung in § 8 Abs. 4 (Rückausnahme). Über § 9 WiStG ist auch eine Abführung an die Geschädigten möglich, sofern ein (zivilrechtlicher) Anspruch besteht.
- **Regelung würde eine unberechtigte Eigenbedarfskündigung unattraktiv machen.**

Einziehung nach § 29a OWiG

- Mit Bußgeld bedrohte Handlung: Hier Bessere Verwertung einer Wohnung nach „fehlgeschlagener“ Eigenbedarfskündigung: Bedarfsperson zieht nicht ein.
- Einziehung möglich, wenn kein Bußgeld wg. Tat verhängt (also Bußgeld oder Einziehung); Es kann auch eine selbständige Einziehung angeordnet werden
- Der Täter muss durch oder für die Tat etwas erlangt haben: Hier die höhere Miete oder den (Mehr-)Verkaufserlös (Leerverkauf).
- Ermessensentscheidung, ob Verfahren durchgeführt. Kein Verfolgungszwang
- Bei der Bemessung des Erlangten werden Aufwendungen abgezogen; Höhe kann geschätzt werden, Abs. 4. Zum Erlangten gehört die höhere Miete, aber auch die Erlösdifferenz beim Verkauf einer leeren zu einer vermieteten Wohnung. Gegebenenfalls Sachverständigengutachten
- Über § 9 WiStG könnte eine Abführung des Gewinns an die Geschädigten erfolgen, wenn dies einen zivilrechtlichen Anspruch haben.

Folgen für Schaden und Gewinnabschöpfung

- Bestehen Eigenbedarfsgründe nicht, räumen die Mietenden durch die Kündigung veranlasst, führt das dazu, dass
 - - M bekommt Schadensersatz und sofern Räumung nicht aufgrund eines rechtskräftigen oder unangefochtenen Titels geräumt auch die höhere vom Vermieter bei Weitervermietung erzielte Miete (§285 BGB).
 - - Im Übrigen wird der Gewinn an den Staat abgeführt (§ 29 a OWiG, wie bei § 34 GWB), sofern Wohnung teurer vermietet oder Wohnung leer verkauft wird.
 - - War der Eigenbedarf darüber hinaus nachweislich vorgetäuscht und besteht Stoffgleichheit zwischen Vermögensschaden und Bereicherung, zieht dies ein Strafverfahren nach sich
- Fällt der ursprünglich bestehende Eigenbedarf nach Ablauf der Kündigungsfrist weg und ist die Wohnung geräumt, ist es den Vermietenden verboten, einen höheren als den zuletzt vereinbarten Mietzins bei der Wiedervermietung zu nehmen, andernfalls droht ein Bußgeld und die Gewinnabschöpfung. Aber kein Schadensersatzanspruch der ehemaligen Mieter*innen (kein Vertragsverstoß)

Umsetzung

- Einfügung einer OWI – Norm, z.B. § 6a WiStG
- Mit der Verfolgung dieser neuen Owi Vorschrift werden die Wohnungsämter betraut.
- Entsprechend der Meldepflicht der Gerichte an die Sozialleistungsbehörden bei Eingang einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges, § 22 Abs. 9 SGB II, unterrichten die Gerichte über den Eingang von Räumungsklagen wegen Eigenbedarfs.
- Auskunftspflicht der Vermieter über die weitere Verwendung der Wohnung nach Räumung gegenüber den Wohnungsämtern für eine Zeitraum von zwei (bzw. drei) Jahren