

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Friedrich Straetmanns, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/10283 –

Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Friedrich Straetmanns, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/10284 –

Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Canan Bayram, Christian Kühn (Tübingen), Luise Amtsberg, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/20542 –

Mieterschutz stärken – Kündigungsschutz und Minderungsrecht gerade in Zeiten der Pandemie verbessern

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Fraktion DIE LINKE. stellt fest, dass ältere Menschen vom explosionsartigen Anstieg der Mietpreise und zunehmender Wohnungslosigkeit besonders betroffen sind. Aufgrund ihrer häufig niedrigen Renten sei es für sie in vielen Städten nahezu aussichtslos, eine neue, bezahlbare Wohnung zu finden. Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen, die nunmehr den häufigsten Kündigungsgrund darstellten, sei auch aufgrund von eigentümerfreundlicher Rechtsprechung angestiegen, nach der zum Beispiel selbst eine Nutzung als Ferienwohnung einen Eigenbedarf begründen könne. Zwar könnten ältere Mieterinnen und Mieter bereits jetzt eine erhebliche soziale Härte nach § 574 BGB geltend machen. Dieser häufig langwierige und aufreibende Weg sei jedoch mit persönlichen Risiken verbunden. Nach Auffassung der Fraktion DIE LINKE. soll der Deutsche Bundestag die Bundesregierung daher auffordern, umgehend einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gegenüber Mieterinnen und Mietern, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, bei vertragsgemäßigem Gebrauch wirksam ausschließe.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion DIE LINKE. hält Mieterinnen und Mieter grundsätzlich für unzureichend vor Kündigungen geschützt. Aufgrund der rasanten Mietpreisentwicklung in vielen deutschen Städten sei es für Vermieterinnen und Vermieter finanziell attraktiv, alte Mietverhältnisse zu kündigen, um den gleichen Wohnraum zu einer höheren Miete neu zu vermieten. Eine Räumung im Zusammenhang mit Mietrückständen sei oft auch nach Ausgleich der Rückstände nicht aufzuhalten, da dadurch zwar die fristlose Kündigung, aber nicht die oft gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung abgewendet werden könne. Die Gründe, auf die sich Eigentümer für eine Eigenbedarfskündigung berufen könnten, hätten zugezogen. Nach Ansicht der Fraktion DIE LINKE. soll der Deutsche Bundestag die Bundesregierung deshalb auffordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter unter anderem dadurch verbessert wird, dass

- bei Ausgleich eines Mietrückstandes neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam wird,
- eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstands von weniger als zwei Monatsmieten ausgeschlossen ist,
- eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf die Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen sei, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich ist,
- unterschiedliche Auffassungen über Mieterrechte zwischen Mieter- und Vermieterseite auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden müssen, bevor eine Kündigung möglich ist,
- eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch durch die Eigentümerin oder den Eigentümer selbst oder der engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen könnten,
- Eigenbedarfskündigungen gegenüber Mieterinnen und Mietern, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, bei vertragsgemäßigem Gebrauch nicht mehr möglich sind.

Zu Buchstabe c

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hält den Kündigungsschutz von Wohnungsmieterinnen und -mietern für unzureichend. Diese ständen unter dem zunehmenden Druck, der durch den Zuzug in die Städte, stark gestiegene Investitionen in Wohnraum und schwindenden sozialen Wohnraum verursacht werde. Mehrere Gerichtsurteile hätten zudem zu weiteren Erleichterungen für Vermieterinnen und Vermieter geführt, insbesondere im Hinblick auf Eigenbedarfskündigungen. Zudem werde es aufgrund der ständig steigenden Mieten in den großen Städten für Vermieterinnen und Vermieter zunehmend finanziell attraktiv, bestehende Mietverhältnisse zu kündigen, um die gleiche Wohnung wesentlich teurer neu zu vermieten. Nach Auffassung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll der Bundestag daher die Bundesregierung auffordern, umgehend einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den Kündigungsschutz stärke und so helfe, Zwangsräumungen zu verhindern. Unter anderem solle durch das Ausgleichen von Mietrückständen nicht nur die außerordentliche, sondern auch die ordentliche Kündigung abgewendet werden können. Streitigkeiten um eine Mietminderung, die in der Sache berechtigt und nur hinsichtlich der Minderungshöhe umstritten sei, dürften nicht zu einer Kündigung führen. Auch solle das Mietminderungsrecht auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich ausgeweitet werden. Die Vorschrift des § 536 Absatz 1a BGB solle gestrichen werden. Der Gesetzentwurf solle darüber hinaus besonders schutzwürdige Mieterinnen und Mieter vor Eigenbedarfskündigungen durch gesonderte Regelungen schützen. Auch solle die Bundesregierung prüfen, inwiefern Zwangsräumungen der Wohnungen von Familien mit Minderjährigen verhindert oder höhere Hürden hierfür geschaffen werden könnten.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/10283 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/10284 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/20542 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Antrag auf Drucksache 19/10283 abzulehnen;
- b) den Antrag auf Drucksache 19/10284 abzulehnen;
- c) den Antrag auf Drucksache 19/20542 abzulehnen.

Berlin, den 23. Juni 2021

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Dr. Heribert Hirte

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak

Berichterstatter

Dr. Johannes Fechner

Berichterstatter

Jens Maier

Berichterstatter

Katharina Willkomm

Berichterstatterin

Niema Movassat

Berichterstatter

Canan Bayram

Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Johannes Fechner, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Canan Bayram

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/10283** in seiner 195. Sitzung am 26. November 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/10284** in seiner 195. Sitzung am 26. November 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/20542** in seiner 170. Sitzung am 2. Juli 2020 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat die Vorlage auf Drucksache 19/10283 in seiner 102. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/10283 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/10284 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/20542 in seiner 82. Sitzung am 23. Juni 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat in seiner 102. Sitzung am 9. September 2020 zu der Vorlage auf Drucksache 19/20542 eine öffentliche Anhörung beschlossen. In seiner 112. Sitzung am 18. November 2020 hat der Ausschuss die öffentliche Anhörung auf den 9. Dezember 2020 terminiert und in seiner 113. Sitzung am 25. November 2020 beschlossen, die Vorlagen auf den Drucksachen 19/10283 und 19/10284 in die öffentliche Anhörung einzubeziehen. In seiner 118. Sitzung am 9. Dezember 2020 hat er die öffentliche Anhörung durchgeführt. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Prof. Dr. Markus Artz	Universität Bielefeld Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung
Christian Bruch	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin Bundesgeschäftsführer
Axel Gedaschko	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Präsident
Benjamin Raabe	Rechtsanwalt, Berlin
Michael Reinke	Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin 67. Zivilkammer
Lukas Siebenkotten	Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Präsident
Sylvia Sonnemann	Mieter helfen Mietern – Hamburger Mieterverein e. V., Hamburg Geschäftsführerin
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 118. Sitzung vom 9. Dezember 2020 mit den anliegenden Stellungnahmen verwiesen.

Zu der Vorlage auf Drucksache 19/10283 lag dem Ausschuss eine Petition vor.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlagen auf den Drucksachen 19/10283, 19/10284 und 19/20542 in seiner 162. Sitzung am 23. Juni 2021 abschließend beraten. Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Antrag auf Drucksache 19/10283 abzulehnen. Den Antrag auf Drucksache 19/10284 empfiehlt der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und den Antrag auf Drucksache 19/20542 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abzulehnen.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärte ihren Antrag auf Drucksache 19/10283 damit, dass Mieterinnen und Mieter ab dem 70. Lebensjahr in der Regel eines besonderen Schutzes bedürften. Nach einer langen Mietzeit hätten sie eine besondere Anbindung an ihren Wohnort, so dass ein Ortswechsel für sie eine große Belastung darstelle. Die Gefahr, dass in Folge eines besonderen Schutzes älteren Menschen keine Mietverträge mehr angeboten würden, da Vermieterinnen und Vermieter fürchten müssten, ihnen später nicht mehr kündigen zu können, sah sie nicht. Sie wies vielmehr darauf hin, dass ein solches Vorgehen eines Vermieters eine Diskriminierung wegen des Alters im Sinne des Antidiskriminierungsgesetzes darstellte und nicht zulässig sei. Mit ihrem Antrag auf Drucksache 19/10284 solle der Kündigungsschutz insgesamt verbessert werden. So fordere sie insbesondere, dass auch die ordentliche Kündigung von dem Institut der Schonfristzahlung umfasst werde und dem zunehmenden Missbrauch

der Eigenbedarfskündigung als Verdrängungsinstrument entgegengewirkt werde. Da der Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in die gleiche Richtung weise, stimme sie diesem zu.

Die **Fraktion der CDU/CSU** sah mit den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Klassenkampf eröffnet, der am Ende keiner der beiden Seiten eines Mietvertragsverhältnisses dienlich sei. Folge sei etwa, dass ältere Menschen keine Wohnung mehr fänden, würde der Gesetzgeber Siebzigjährige pauschal aufgrund ihres Alters vor Kündigung schützen. Die Rechtsprechung in Bezug auf Eigenbedarfskündigungen sei bereits zu recht sehr streng. Ein zu enges gesetzgeberisches Korsett sei nicht zielführend. Eine sachgerechte, einzelfallgerechte Abwägung könne nur von den Gerichten vorgenommen werden. Denn pauschale Lösungen gebe es in diesem Bereich nicht. Die Sanktionierung des Missbrauchs von Eigenbedarfskündigungen sei absolut richtig, was durch die Gerichte auch erfolge. Es gebe mithin bereits ein gutes Instrumentarium. Die pauschalen Vorschläge in den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN würden die Lage deutlich verschlechtern.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** kritisierte die Koalitionsfraktionen dafür, dass sie die Vorschläge der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN pauschal ablehnten, selbst aber keine Antworten auf die dramatischen Probleme zahlreicher Menschen angesichts zu enger Mietmärkte und der Tatsache, dass die Eigenbedarfskündigung zunehmend als Instrument zur Mieterhöhung genutzt werde, anböten. Ihr eigener Antrag habe die Interessen von Mieterinnen und Mietern im Blick, die sich vertragstreu verhielten, und wolle ausgewogen gegensteuern, wo das Mietverhältnis aus der Balance geraten sei. Deshalb schlage sie vor, den Kündigungsschutz dort zu erweitern, wo Miete gemindert werde, weil Mietmängel im Raum stünden. Gegengesteuert werden müsse in der Regel auch, wenn eine Eigenbedarfskündigung dazu führe, dass eine Familie in eine Notunterkunft umziehen müsse, oder wenn Miete vom Jobcenter nicht rechtzeitig gezahlt worden sei. Zu den Anträgen der Fraktion DIE LINKE. enthalte sie sich, da sie sich mit ihrem eigenen Antrag zwar im Ziel deckten, aber im Detail anders ansetzten, wie etwa mit einer Verknüpfung des Kündigungsschutzniveaus mit einer Altersgrenze, die die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN so pauschal für zu starr halte.

Die **Fraktion der FDP** fasste die Anträge der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zusammen als einseitige Parteinahme zugunsten des „guten Mieters“ gegen den „habgierigen Vermieter“. Dieser gesetzgeberische Ansatz nehme jedoch zu einseitig die Rechte des Mieters in den Blick und werde dem Mietverhältnis, das durch ein beiderseitiges Geben und Nehmen geprägt sei, nicht gerecht. Den Kündigungsschutz an das Erreichen des 70. Lebensjahres zu knüpfen sei willkürlich. Sie lehne alle drei Anträge ab.

Auch die **Fraktion der AfD** wertete die Anträge der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN als zu einseitig an den Interessen der Mieter ausgerichtet. Sie seien – mit Blick auf die anstehende Bundestagswahl – Klientelpolitik zugunsten einer Mehrheit an Wählern. Letztlich seien es aber die Vermieter, die Wohnraum schafften und Geld investierten und damit dem Mietwohnungsmangel entgegenwirkten und deshalb ebenfalls des Schutzes durch den Gesetzgeber bedürften.

Auch die **Fraktion der SPD** erklärte, dass sie die drei Anträge ablehne. Dem Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 19/10283 hielt sie entgegen, dass er eine zu pauschale Regelung vorschlage, ohne die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, wie es der Richter im Rahmen der bestehenden Norm des § 574 BGB bereits heute tue. Die Lösung der mit den Anträgen zu recht in den Blick genommenen Probleme in Folge des angespannten Mietwohnungsmarktes sei der Bau neuer Wohnungen. Sie rief dazu auf, insoweit konstruktiv zusammenzuarbeiten und sich bei einer Ausweisung von Flächen als Bauland nicht mit dem Aufruf zu Protesten entgegenzustellen.

Berlin, den 23. Juni 2021

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dr. Johannes Fechner
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Niema Movassat
Berichterstatter

Canan Bayram
Berichterstatterin