

# Kommentare

## Peter Derleder Wende im Handstreich

– Drei Karlsruher Richter demontieren den Kündigungsschutz –

Der geltende Kündigungsschutz für Wohnungsmieter stammt aus den Zeiten der sozialliberalen Koalition. Sie wollte den Mietern ihren Lebensmittelpunkt möglichst auch erhalten, wenn sie sich nicht als Härtefälle<sup>1</sup> darstellen konnten. Dieses Stück Sozialstaat machten sich die Sozialliberalen aber wahrhaft nicht leicht. Ihr erstes Gesetz<sup>2</sup> wurde zunächst einmal auf drei Jahre befristet, damit man prüfen konnte, ob nicht die kapitalistischen Antriebe auf dem Wohnraumsektor sediert würden. Glücklicherweise war das nicht der Fall. Im Gegenteil waren die Jahre 1973 und 1974 die hohe Zeit des Betongolds, wo in einem Jahr über 700 000 neue Wohnungen gebaut wurden. Kein Mensch wäre auf den Gedanken gekommen, dem Kündigungsschutz Wirkungen auf das Investitionsverhalten der Geldanleger zuzuschreiben. Ungezählte Schwerverdiener gaben das süß Erworbene zur Schädigung des Finanzamts sogar für Millionenprojekte an Bauträger, die davon nicht einmal die Katasteramtsrechnung bezahlten, sondern sich ein wenig Spaß am Leben verschulden.

In dieser Phase gelang es dann auch, den Kündigungsschutz als Dauerrecht zu deklarieren. Man fügte ihn – allerdings ohne das Mietpreisrecht<sup>3</sup> – in das BGB ein, mit dem zahlensymbolisch kümmerlichen § 564b. Im Gesetzgebungsverfahren stießen die Sozialliberalen zwar weiterhin auf den Widerstand der CDU-geführten Länder im Bundesrat, die eine neue Bewährungsperiode und Befristung forderten<sup>4</sup> und offenbar wie bei zu langen Verlobungszeiten ein Scheitern vor dem Finale erhofften. Es ging in den Vermittlungsausschuß, und aus all dem politischen Gerangel entstand ein Gesetz, bei dem die Mieter den Kündigungsschutz mit einer ganzen Latte von Mieterhöhungsmöglichkeiten bezahlen mußten, so unter anderem – allen Dogmen des Wirtschaftsliberalismus zum Trotz – mit einer einseitigen Befugnis des Vermieters zur Erhöhung wegen Kapitalkostensteigerungen<sup>5</sup>. Als müsse man sich auf dem Markt als Nachfrager nicht nur um Preise, sondern auch aus Mitgefühl um die Kosten des Anbieters kümmern, ein Beispiel dafür, daß die Leiden der Eigentümer nicht immer auf Desinteresse stoßen müssen. Das ganze Paket war dann doch so ausgewogen, daß im Bundestag nur noch ein Abgeordneter

<sup>1</sup> Bei der Liberalisierung des Wohnungsmarkts in den 60er Jahren war während des dritten Kabinetts Adenauer der Kündigungsschutz durch Art. 6 des Abbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, 389) im wesentlichen auf die Härteklause des § 556a BGB reduziert worden. Diese wurde danach mehrfach ergänzt und geändert, zuletzt durch das MVerbG vom 4. 11. 1971 (BGBl. I, 1745).

<sup>2</sup> Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG) vom 27. 11. 1971 (BGBl. I, 1839).

<sup>3</sup> Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG), das im 2. WKSchG enthalten war (Art. 3–8 des 2. WKSchG vom 18. 12. 1974, BGBl. I, 3603), erhielt ungeachtet aller Dauerrechtsproklamationen nicht den Zutritt zum BGB.

<sup>4</sup> Siehe BT-Drucks. 7/2775 zu Art. 8 des Gesetzentwurfs.

<sup>5</sup> § 5 MHG; zu den Möglichkeiten, die Mieterhöhungsverfahren zu kumulieren, siehe etwa Derleder WM 1976, 197.

dagegen zu stimmen wagte. Es ist nicht überliefert, ob es sich dabei um den Abgeordneten Kreile handelte.

In der Folgezeit ließ der Bauboom drastisch nach. Die Modernisierung des vorhandenen Wohnbestands war das neue Milliardengeschäft, für das massive steuerliche Prämien ausgesetzt wurden. Der Bau von Eigentümerwohnungen verdrängte zunehmend den von Mietwohnungen, schon gar von preiswerten. Der Gesamtwohnungsbestand reichte Anfang der 80er Jahre bei leicht zurückgehender Population längst für mehr als 30 qm pro Person. Selbst wenn man alle Polen als Aussiedler aufgenommen hätte, wäre noch immer ein überdurchschnittlicher Wohnstandard im Vergleich zu den 50er Jahren und vielen anderen europäischen Ländern erhalten geblieben, eine gerechte Verteilung vorausgesetzt. Da war es eigentlich eine bare Selbstverständlichkeit, daß mit der Nachfrage die Investitionsneigung auf dem Wohnungsbausektor dahinkümmerte. Die liberalen Ideologen rechneten der Wohnungswirtschaft immer wieder verzweifelt vor, daß sich Investitionen langfristig, sehr langfristig immer noch lohnten. Aber wer liebt schon den späten müden Zins mehr als den schnellen flotten? Statt diese Grunddaten zu akzeptieren, setzte die neue christlich-liberale Regierung in traditioneller Manier auf neues Wachstum auch im Wohnungsbau durch Deregulierung. Das soziale Mietrecht wurde zum Hauptfaktor der Investitionsunlust erhoben und nach dem Regierungswechsel 1982 als erstes korrigiert, mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen<sup>6</sup>. Das Mietpreisrecht wurde entschärft, indem insbesondere die Obergrenze der Vergleichsmiete nur nach den in den letzten drei Jahren festgelegten Mieten<sup>7</sup> bestimmt wurde. Jeder Vermieter durfte nunmehr seine Mieterhöhung auch mit dem Verweis auf die drei höchsten seines eigenen gleichartigen Wohnungsbestands begründen<sup>8</sup>, sich quasi wie Narziß im Spiegelsaal benehmen. Aber an den Kündigungsschutz wurde nicht gerührt. Erwogen wurde seine Streichung schon; aber es sollte keine neue wahlkämpferische »Mietenlüge« riskiert werden. Die Kalkulationen der potentiellen Investoren blieben auch nach der Wende prekär; die Schere zwischen Wohnungsbaukosten und Mieten schloß sich so wenig, daß die Investitionsrelevanz des Kündigungsschutzes nur noch wider besseres Wissen aus der ideologischen Mottenkiste geholt werden konnte.

Da setzte die judizielle Erosion des Mieterschutzes<sup>9</sup> ein, die mit Entscheidungen einer Kammer des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung 1988 ihren bisherigen Höhepunkt erreicht hat.

Nach § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter wegen berechtigten Interesses kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Dies gilt zwar nicht für die marginalisierten Gruppen des Wohnungsmarktes wie kurzfristig Aufgenommene, möblierte Herren oder Studenten und Jugendliche im Wohnheim<sup>10</sup>, auch nicht für Zeitmieter in abbruch- oder modernisierungsreifen Häusern<sup>11</sup> oder Bewohner von Einliegerwohnungen<sup>12</sup>. Aber der Normalmieter, zahlungsfähig und zivilisiert<sup>13</sup>, kann sich in seiner Mietwohnung halten, auch wenn ihn der Vermieter

<sup>6</sup> BGBl. I, 1912.

<sup>7</sup> Siehe § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG. Die schon vor längerer Zeit festgelegten Mieten waren im Durchschnitt niedriger und entfalteten eine Preisdämpfungstendenz.

<sup>8</sup> Siehe OLG Frankfurt WM 1984, 123; OLG Karlsruhe WM 1984, 188 und die h.M.

<sup>9</sup> Siehe dazu meinen Aufsatz in DuR 1986, 39.

<sup>10</sup> Siehe § 564b Abs. 8 BGB.

<sup>11</sup> Siehe dazu § 564c Abs. 2 BGB. Bei Zeitmietverträgen gibt es auch keinen Vollstreckungsschutz nach den §§ 721, 794a ZPO durch Gewährung von Räumungsfristen.

<sup>12</sup> Sie kommen gem. § 564b Abs. 4 BGB immerhin in den Genuß einer längeren Kündigungsfrist.

<sup>13</sup> Fehlt es an einer dieser Eigenschaften, kann eine Kündigung evtl. wegen Vertragspflichtverletzung gem. § 564b Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgesprochen werden.

aus irgend einem Eigeninteresse hinauswerfen möchte. Es sei denn, dieser hat Eigenbedarf oder kann durch eine Umwidmung der Mietwohnung eine wesentlich höhere Rendite erzielen. Aber letzteres ist ein recht seltener Fall geworden, seit die Innenstädte von den für überflüssig gehaltenen Wohnungen gereinigt worden sind.

Wer kann nun Eigenbedarf reklamieren? Das sind nicht die kleinen und großen Wohnungsbaugesellschaften, denen es um die schlichte abstrakte Kapitalverwertung geht, zumal ihr leitendes Personal im allgemeinen ohnehin schon bestens untergebracht ist. Das sind nicht die fernen Anleger aus München-Grünwald oder Hamburg-Othmarschen, die ihr Geld seriösen Bauträgern überantwortet haben, nur mit ihren Verwaltungsgesellschaften lakonischen Briefverkehr pflegen und von ihren zahlreichen Mietern nichts hören und nichts sehen möchten, außer den Kontoeingängen. Bedrohlich ist schon der örtlich und regional nähere Vermieter, auch wenn er mehrere Wohnungen sein eigen nennt. Mit Eigenbedarf vor allem zu rechnen ist bei Vermietern, die erst in die Eigentumsbildung eingestiegen sind und deren trauter Wunsch, im eigenen Heim zu wohnen, sich dem richterlichen Einfühlungsvermögen zumindest nach Erreichen der ersten Beförderungsstufe besonders leicht erschließt. Der gesamte Bestand der Eigentumswohnungen ist für den Wechsel vom Anleger zum Eigennutzer besonders offen. Dies gilt nicht nur für die von Anfang an als Eigentumswohnungen gebauten Blöcke, deren unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand (aufgrund der Einsparungen der Bauherren bei der Qualität) dringend überschießende Sorgfalt, d. h. den rechtzeitigen Verkauf seitens der Anleger erfordert. Die in Eigentumswohnungen zerlegbaren Miethäuser können gleichfalls in den Sog des Eigenbedarfs geraten, wenn deren Eigentümer merken, daß die Erwerber dafür wesentlich mehr Annuitäten zu zahlen bereit sind, als sie an Miete für dieselbe Wohnung zu geben bereit wären. Kurz, die Eigentumsquote klettert, der Eigenbedarf grassiert.

Die sozialliberale Bundesregierung hatte sich in den siebziger Jahren verpflichtet lassen, die Auswirkungen des Kündigungsschutzes empirisch zu überprüfen. Dabei war festgestellt worden, daß die Erfolgsquote der Vermieterkündigungen hoch war. 92% der befragten Vermieter hatten sich durch den Kündigungsschutz nicht behindert gefühlt<sup>14</sup>. Auf Eigenbedarf waren 37,5% der Kündigungen gestützt worden<sup>15</sup>. 73,5% der wegen Eigenbedarf Gekündigten zogen ohne Nachprüfung aus; bei gerichtlichen Auseinandersetzungen setzten sich die Vermieter zu etwa 1/3 durch<sup>16</sup>. Dabei wurde das Gesetz damals noch äußerst streng ausgelegt. Die Vermieter mußten konkrete Bedarfsgründe nennen<sup>17</sup>. Der Bedarf mußte dringlich und von erheblicher Bedeutung sein<sup>18</sup>. Der Wunsch, im eigenen Haus zu wohnen, reichte nach überwiegender Auffassung nicht aus<sup>19</sup>. Auch auf das Verschulden des Vermieters am Eigenbedarf wurde abgestellt<sup>20</sup>. Ihm wurde teilweise sogar zugemutet, sich gegen die Kündigung seiner bisherigen Wohnung zu wehren<sup>21</sup>. Wenn dennoch die Eigenbedarfskündigung in der Praxis so erfolgreich war, dann lag es weitgehend an der Konfliktscheu der Mieter. Die seitherige Entwicklung der Rechtsprechung kann sie nicht ermutigen, sich stärker zu wehren.

Vielleicht sind die Mieter auch geblendet von den rührenden familiären Fürsorge-

14 BT-Drucks. 8/2610 S. 61 Tabelle 60.

15 A. a. O., S. 22 Tabelle 2.

16 A. a. O., S. 8 und 25 f., Tabellen 11 und 12.

17 Schmidt-Futterer-Blank, Wohnraumschutzgesetze, 4. Aufl., C 4.

18 Stornel, Mietrecht, 2. Aufl., IV 76.

19 Siehe die Nachweise bei Stornel a. a. O.

20 Siehe nur Schmidt-Futterer-Blank a. a. O. B 482.

21 LG Mannheim ZMR 1978, 121.

maßnahmen, der die Eigenbedarfskündigung dient. Nirgends kommt der extreme Familiensinn der Deutschen besser zur Geltung als bei ihr. Da wird nicht nur für die alte Mutter<sup>22</sup> und die längst selbständigen Kinder nebst ihren jeweiligen Partnern<sup>23</sup>, sondern auch für die Geschwister gesorgt<sup>24</sup>. Zu einer Begrenzung nach dem Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft hat sich die herrschende Meinung<sup>25</sup> nicht durchringen können, so daß die praktische Nächstenliebe der Vermieter bis zum letzten Glied fühlbar werden kann. Die Pflege der Alten war schon immer ihr höchstes Gut. Ja, wo die Pflegebedürftigkeit noch nicht manifest geworden ist, bereitet man sich schon zeitig auf sie vor<sup>26</sup>. Selten waren die Gerichte ungläubig. Vergeblich hat allerdings ein Vermieter eine Wohnung im 4. Stock in einem Haus ohne Fahrstuhl für seine hochbetagte, kranke und gehbehinderte Schwester herausverlangt<sup>27</sup>. Auch Heiratsabsichten traut das AG Hameln<sup>28</sup> noch nicht gleich über den Weg; die Erwählte könnte womöglich auf einer Leporello-Liste stehen. Das LG Hamburg verlangt sogar einen Heiratstermin<sup>29</sup>, was in promiskuitiven Zeiten freilich auch nichts Unwiderrufliches ist. Und daß der Schwiegermutter nach der Scheidung noch vom Schwiegersohn ein warmes Nest bereitet werden soll, das kommt nicht einmal im Märchen vor<sup>30</sup>. Obwohl die Vermieter also einen weiten Aktionsradius und eine hohe Erfolgsquote hatten, bremste die mietrichterliche Rechtsprechung bis Mitte der 80er Jahre noch manche Exmittierung, auch mit Bedarfserwägungen.

Ein Signal für noch mehr Eigentümerfreiheit setzte 1985 der 1. Senat des BVerfG<sup>31</sup>. Er prüfte den § 564b BGB und erklärte ihn für sozial ausgewogen. Eine »übermäßige, durch die soziale Funktion des Eigentums nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse« wurde verneint. »Der Ausschluß einer willkürlichen, ohne beachtliche Gründe veranlaßten Kündigung« sei verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, da »eine derartige Ausübung von Eigentümerbefugnissen im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz« genieße. Konkretisiert wurde dies folgendermaßen: Einer fast 90-jährigen Vermieterin wurde die Kündigung gestattet, um in ihrem Mietshaus eine Wohnung von 160 qm für ihre Rückkehr aus dem Seniorenwohnheim freizumachen, wo sie nach Ansicht der zuständigen Landrichter an sich angemessen und würdig untergebracht war. In der großen Wohnung wollte sie mit ihrer Pflegerin wohnen und auch von ihrer darüber wohnenden Tochter betreut werden. Man mag zwar unter geriatrischen Aspekten zweifeln, ob für eine alte Dame so viel Raum überhaupt gut ist, da sie ihn praktisch kaum ganz bewohnen kann. Immerhin gibt es europäische Nachbarländer, wo Großfamilien von drei Generationen nicht über so viel Quadratmeter verfügen. Aber man kann die Entscheidung noch als eine Konzession an das Heimatgefühl des begüterten ehrwürdigen Alters verstehen. Andererseits wurde in demselben Beschluß einer zweiten Vermieterin die Kündigung versagt. Dabei ging es um eine von einer mehrköpfi-

22 LG Kaiserslautern MDR 1982, 56.

23 OLG Karlsruhe NJW 1982, 889.

24 BayObLG MDR 1984, 316.

25 Abgelehnt wurde die Begrenzung im Sinne von § 8 Abs. 2 des II. WoBauG; siehe nur Emmerich-Sonnenschein, *Miete*, 3. Aufl., § 564b, Rn. 38; Schmidt-Futterer-Blank, *Wohnraumschutzgesetz*, 6. Aufl., B 487; LG Frankfurt DWW 1987, 232.

26 Nach BayObLG WM 1982, 125 und OLG Hamm WM 1986, 269 indiziert Alter Pflegebedürftigkeit.

27 Siehe OLG Karlsruhe WM 1983, 9.

28 Siehe AG Hameln WM 1974, 151, aber auch etwa LG Lübeck WM 1973, 23.

29 LG Hamburg – 11 S 39/73 – Urt. vom 11. 5. 1973, zitiert nach Sternel, *Mietrecht*, 3. Aufl., IV 143, Fn. 66.

30 Das LG Frankfurt DWW 1987, 232 verschloß sich sogar der Kündigung für eine pflegebedürftige Schwiegermutter.

31 BVerfGE 68, 361.

gen Familie mit zwei alten Menschen bewohnte Siebenzimmer-Wohnung, in die die Vermieterin mit einem Zweipersonenhaushalt einziehen wollte. Das BVerfG beanstandete nicht, daß die Mietrichter hier überhöhten Wohnbedarf angenommen hatten. Das bedeutet immerhin, daß eine normative Begrenzung des Wohnbedarfs zulässig ist. Dies waren die Rechtsgrundlagen bis 1988.

Am 18. Januar dieses Jahres schlug dann die 2. Kammer des BVerfG zum ersten Mal zu<sup>32</sup>. Die Sache, um die es ging, war durchaus unorthodox. Ein getrennt lebender Ehemann wollte zwei Wohnungen in seinem Mehrfamilienhaus räumen, eine für sich und seine Verlobte und die andere für seine Ehefrau und deren neuen Lebensgefährten. Das LG Frankfurt hatte diesen liaisons dangereuses nicht Platz gemacht. Wer denken würde, drei Konservative in Karlsruhe hätten vielleicht moralische Bedenken gegen eine solche Raumverteilung, sah sich getäuscht. Eigentum geht vor Ehe, befanden sie und ließen die Kündigung mit der Begründung zu, sie sei nicht willkürlich. Wenn eine Kündigung von »nachvollziehbaren Erwägungen« getragen sei, sei sie wirksam. Darin waren die drei Richter offenbar so wild entschlossen, daß sie die gebotene Anfrage bei den Fachgerichten unterließen. Praktisch entschied der BGH zum selben Zeitpunkt mit abweichender Begründung<sup>33</sup>. Die 2. Kammer des BVerfG hatte auch die weiteren materiellrechtlichen Bestimmungen und die Literatur nicht studiert. Wie das meistens paßt, verlangte sie eine konkrete Abwägung der widerstreitenden Belange, hier also von Vermietern und Mietern, verkannte aber, daß dies nicht unbedingt in jeder einzelnen Norm eines Gesetzes geschehen muß, wenn es nur insgesamt geschieht. So kann eine Norm (wie § 564b BGB) auf die Prüfung des berechtigten Vermieterinteresses und eine andere (wie § 556a BGB) auf die des entgegenstehenden Interesses des Mieters gerichtet sein. Es kann außerdem kaum gegen Art. 14 GG verstoßen, wenn das Bestandsinteresse des Mieters das Eigeninteresse des Vermieters im Rahmen des § 564b BGB noch nicht entfallen lassen kann. Nur wer grundsätzlich ein Bestandsinteresse des Mieters an der Erhaltung seiner Wohnung in Zweifel zieht, kann in der vorgeschalteten Prüfung des Eigentümerinteresses eine Verfassungsverletzung sehen. Außerdem griff die 2. Kammer beim Bezug auf die vorausgegangene Senatsentscheidung von 1985 nur den Begriff der »willkürlichen Kündigung« heraus, vor der der Mieter geschützt sei, negierte aber die dort gleichfalls geforderten »beachtlichen Gründe«.

Die Mietrichter in Frankfurt und anderswo waren nun in einem dramatischen Dilemma. Sollten sie den hingeworfenen Sätzen des Dreiergremiums folgen oder dem BGH in seiner fundierten Entscheidung? Dieser vertrat seinerseits in dem Rechtsentscheid vom 20. I. 1988<sup>34</sup> auch eine hausbesitzerfreundlichere Linie als frühere Mietrichter, aber doch mit einer Begründung auf der Basis des Gesetzes. Danach kann ein Vermieter nicht einfach kündigen, weil er Eigentümer ist und die Wohnung selbst nutzen will. Er muß vielmehr vernünftige Gründe anführen. Dafür braucht er nicht zu beweisen, daß er ungenügend oder zu teuer untergebracht ist. Es soll etwa genügen, daß ein Vermieter den gekauften »Altersruhesitz« beziehen, das eigene Haus besser verwalten oder seine Kinder von zu weitgehender Ablösung abhalten will. Gewiß zeugen diese Beispiele von einer ungebrochenen Sympathie mit dem eigenen Milieu. Wer darf sich statt einer angemessenen Wohnung schon einen Altersruhesitz versprechen, wenn nicht Karlsruher Richter, die nach der Pensionierung in den heimischen OLG-Bezirk zurückkehren wollen? Die Mutmaßung besserer Hausverwaltung des Eigentümers in der eigengenutzten Wohnung

<sup>32</sup> BVerfG WM 1988, 46.

<sup>33</sup> BGH WM 1988, 47.

<sup>34</sup> Siehe Fn. 33.

könnte fast jeder Kündigung Recht geben. Die notwendige Ablösung der Kinder in Beruf und Privatleben wird von dem für Miete und Pacht zuständigen Senat wohl auch nicht reflektiert. Dennoch: Es handelte sich hier noch um eine fachgerechte Auslegung des Gesetzes und der Senatsentscheidung des BVerfG von 1985. Die Eigentümerfreiheiten waren darin allerdings sehr groß geschrieben.

Nun garte es in den unteren Instanzen. Das LG Frankfurt rief noch das OLG an, bevor es – abschlägig beschiedenen<sup>35</sup> – schließlich die Wohnungen für das amouröse Viereck räumen ließ. Sein Urteil vom Juli dieses Jahres<sup>36</sup> war eine Art Protestschrei. In der Begründung hieß es lediglich, der Mieterschutz gegenüber Eigenbedarfskündigungen habe aufgehört zu bestehen.

Mit Beschluß vom 24. 7. 1988<sup>37</sup> setzte dann das Dreiergremium des BVerfG einen weiteren Akzent. Es billigte die Kündigung einer Vermieterin, die ihren 22-jährigen Sohn in der bisher vermieteten Wohnung unterbringen wollte, obwohl sie eine andere Wohnung zur Verfügung hatte. Der Mieter, dem damit in offener Gesetzeswidrigkeit die Beweislast für fehlenden Eigenbedarf des Vermieters auferlegt wurde, habe die Gleichwertigkeit der anderen Wohnung nicht hinreichend dargelegt. Er sei im übrigen allgemein nur gegen willkürliche Kündigungen geschützt. Schließlich ließ es die 2. Kammer des BVerfG in einem Beschluß vom 1. 7. 1988<sup>38</sup> genügen, daß der Eigentümer eines Einfamilienhauses seine Eigenbedarfskündigung nur mit der Begründung versehen hatte, er habe es schließlich zur Eigennutzung erworben. Ihm wurde gestattet, im Prozeß tatsächliche Bedarfsgründe nachzutragen, obwohl § 564b Abs. 3 BGB vorsieht, daß nur Gründe berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben angegeben sind. Der Mieter kann damit in einen Rechtsstreit geraten, nur weil er die tatsächlichen Gründe der Eigenbedarfskündigung vorher nicht erfahren hat. Lapidar hieß es in dem Beschluß, »eine andere Rechtsanwendung mißachte unter Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG den Anspruch des Eigentümers auf Durchsetzung seiner Befugnisse.«

Aber auch von den Begründungsobliegenheiten abgesehen braucht der Vermieter nach den Beschlüssen der 2. Kammer des BVerfG nicht mehr darzulegen, daß er eine Wohnung für sich und die Seinen benötigt, wie es das Gesetz vorschreibt. Er kann stets irgend einen nachvollziehbaren Grund anführen und ist dann von Willkür frei. Nur wer vorträgt, seinem Mieter aus unerklärlicher Abneigung gekündigt zu haben, kann danach praktisch noch scheitern. Damit wird nicht nur das Gesetz in eklatanter Weise mißachtet, sondern auch die Senatsentscheidung von 1985. Die Möglichkeit einer Korrektur des BGH ist bereits angedeutet worden. Der gedankliche Aufwand ist minimal, die Wirkungen sind umso weitreichender, da auch den Beschlüssen des Dreiergremiums verfahrensrechtlich Bindungswirkung für Behörden und Gerichte beigelegt ist<sup>39</sup>. Was politisch im Parlament nicht durchsetzbar war, bewerkstelligt hier eine Kamarilla.

Was hat zu geschehen? Das Grundgesetz ist kein Ermächtigungsgesetz für politischen Übereifer von Kammern des BVerfG. Das sorgfältig ausbalancierte System von Gesetzes- und Richtermacht droht aus den Fugen zu geraten. Der Aufschrei der Frankfurter Mietrichter macht dies hinreichend deutlich. Das sollten auch diejenigen sehr ernst nehmen, die den Wohnungsmarkt gänzlich von sozialen Bindungen befreien wollen. Zu einer solchen Liberalisierung bedürfte es der Einschaltung des Parlaments als Gesetzgebers. Wer dies nicht respektiert, mißbraucht das Amt des

<sup>35</sup> OLG Frankfurt WM 1988, 209.

<sup>36</sup> Urt. vom 5. 6. 1988 – 2/11 S 501/86.

<sup>37</sup> WM 1988, 245.

<sup>38</sup> WM 1988, 246.

<sup>39</sup> Siehe § 31 Abs. 1 BVerfGG.

Bundesverfassungsrichters. Noch ist zu hoffen, daß der 1. Senat des BVerfG auf den Weg des Rechts und damit zu einem Gesetz zurückkehrt, das den Wohnungseigentümern wahrhaftig keine übermäßigen Opfer abverlangt hat.

## Uwe Günther Parteienfinanzierung 1988

### *I. Der Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Parteiengesetzes*

Am 8.6.1988 haben die Schatzmeister von CDU/CSU, SPD und FDP einen Gesetzentwurf zur Änderung des Parteiengesetzes in einer gemeinsamen Pressekonferenz vorgestellt<sup>1</sup>. Der Entwurf war am Vortage von den jeweiligen Fraktionen gebilligt worden. Wegen der Tatsache, daß der Gesetzentwurf im kleinen Kreise der Schatzmeister ausgehandelt worden war, und auch deswegen, weil die Parteien infolge der Gesetzesänderung in Zukunft mehr staatliche Mittel erhalten werden, ist in der Öffentlichkeit heftige Kritik am Gesetzentwurf geübt worden<sup>2</sup>. Worum geht es?

- Der Chancenausgleich soll neu geregelt werden. Nunmehr soll der Chancenausgleich getrennt für Spenden und Beiträge durchgeführt werden. Das erklärte Ziel ist, daß mitgliederstärkere Parteien im Verhältnis zu kleineren Parteien besser gestellt werden sollen.
- Der Gesetzentwurf sieht für alle Parteien unabhängig vom Wahlergebnis einen »Grundbetrag« vor, der 1,5% der Gesamtwahlkostenerstattung betragen und unter der Voraussetzung gewährt wird, daß die Parteien mindestens 2,5% Stimmenanteil bei der vorangegangenen Bundestagswahl erreichten.
- Grundlage für die im Parteiengesetz bereits jetzt vorgesehenen Abschlagszahlungen auf die Wahlkampfkostenerstattung soll nicht mehr das kommende Wahlergebnis, sondern das vorausgegangene sein.
- Die steuerliche Abzugsfähigkeit der Spenden, die vom Bundesverfassungsgericht 1986 auf 100 000 DM höchstens festgelegt worden war<sup>3</sup>, soll auf 60 000 DM reduziert werden.
- Die namentliche Veröffentlichungspflicht für Spender soll von 20 000 DM auf 40 000 DM angehoben werden.

### *II. Praktische Probleme der geplanten Chancenausgleichsregelungen*

Der Chancenausgleich ist das gesetzliche Instrument, welches bewirken soll, daß die indirekte staatliche Bezuschussung über die Abzugsfähigkeit von Spenden bei jenen Parteien ausgeglichen wird, die lediglich über wenig Spenden verfügen. Nach der bislang geltenden Rechtslage wurde der Chancenausgleich wie folgt berechnet: Zunächst wurden die Summen von Spenden und Mitgliederbeiträgen addiert. Von dieser Summe wurde der fiktive Steuervorteil (40%) – dies ist der Steuervorteil, der durchschnittlich anfallen soll – berechnet. Die erhaltene Summe wurde durch die Anzahl der Zweitwähler bei der letzten Bundestagswahl dividiert. Auf diese Weise

<sup>1</sup> BT-Drs. 11/2421.

<sup>2</sup> Vgl. SZ 9.6.88.

<sup>3</sup> BVerfGE 73, 40 ff.