

AG 3: „Wie gelingt die Vertragsgestaltung in der Sozialen Wohnraumhilfe? Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es dauerhaft Wohnraum zu sichern?

Input (Peter Empl):

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH gilt ein Mietvertrag zum Zweck der Weitervermietung auch im sozialen Bereich als gewerblich und unterliegt somit nicht dem sozialen Mietrecht. Das schafft erhebliche Risiken für die Zwischenvermietung sozialer Träger, denn einerseits können (und sollten) diese nur auf der Basis des sozialen Mietrechts weiter vermieten, andererseits steht ihnen selbst nicht der Schutz dieses Rechts zur Verfügung. Diese paradoxe Situation wurde jetzt auch auf Grund einer Initiative zur Herstellung von Rechtssicherheit in diesem Bereich (SOZPÄDAL E.V. ,Karlsruhe, Zwiebel e.V., Berlin u.a.), die parallel in den Bereichen Justiz und Gesetzgebung aktiv geworden ist, durch das Mietrechtsanpassungsgesetz mit Wirkung ab 1.1.2019 beendet.

Da jedoch die Mehrzahl der aktuell existierenden Verträge auf Basis der bisherigen Rechtslage abgeschlossen wurden und damit der bisherigen Rechtsprechung unterliegen, gehen wir zunächst auf diese Situation ein:

Wurde der Hauptmietvertrag mit den Wohnungseigner*innen als Wohnraummietvertrag abgeschlossen, war auf folgendes zu achten:

- - Das Vertragsformular musste im Titel den Begriff „Wohnraummietvertrag“ enthalten
- - Das Vertragsformular durfte nicht unverändert verwendet werden, sondern es müssen Passagen gestrichen, bzw. hinzugefügt worden sein, um eine bewusste Auseinandersetzung der Vertragsparteien mit dem Vertragstext zu belegen
- - Der Vertragstext musste Hinweise auf die Gültigkeit des sozialen Mietrechts enthalten, v.a. dazu, dass für eine Kündigung die Geltung des § 573 BGB vereinbart worden ist
- - Um absolut sicher zu gehen, wäre ein Satz notwendig, dass für diesen Vertrag ausdrücklich die Geltung des sozialen Mietrechts vereinbart ist

Um bei einer Kündigung des Hauptmietvertrags durch die Wohnungseigner*innen einschätzen zu können, ob ein Widerspruch erfolgversprechend wäre, sollte der Vertrag nach og. Kriterien überprüft werden. Sind eines oder mehrere der Kriterien erfüllt, bestehen gute Aussichten einen Rechtsstreit zu gewinnen. SOZPÄDAL konnte in einem Fall der Kündigung durch den neuen Wohnungseigner ein positives Urteil dadurch erreichen, dass der ursprüngliche Vertragspartner als Zeuge bestätigte, ihm sei der soziale Zweck der Vermietung beim Vertragsabschluss nicht nur bewusst gewesen, sondern er hätte diesen Zweck ausdrücklich unterstützen wollen.

Allein die Tatsache, dass der Vertrag mit „Wohnraummietvertrag“ überschrieben ist reicht zur Begründung der Vereinbarung des sozialen Mietrechts nicht aus.

Rechtliche Situation ab 1.1.2019

Mit der Verabschiedung des Mietrechtsanpassungsgesetzes ist mit Wirkung ab 1.1.2019 durch den § 578, Abs. 3 BGB endlich eine vernünftige und rechtssichere Regelung für die soziale Zwischenvermietung geschaffen worden. Sie besagt, dass „Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen...“ grundsätzlich das soziale Mietrecht anzuwenden ist.

- Diese Verträge bleiben in der Substanz Gewerbemietverträge, auf die aber das soziale Mietrecht (Mieterschutz) angewendet wird.
- Bei Eigentümer*innenwechsel bei Altverträgen wenn möglich, die Vorbesitzer*innen bitten, den Mieterschutz als vereinbart/intendiert nachträglich schriftlich zu bestätigen
- Bei neuen Mietverträgen unbedingt folgenden Passus einfügen: „Der Vertrag wird abgeschlossen, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen.“

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist elementare Voraussetzung und eine wichtige Errungenschaft für die Arbeit von „Sozialen Wohnraumhilfen“. Wir sollten entsprechend wachsam darauf achten, dass v.a. der § 578, Abs. 3 BGB erhalten bleibt und eventuelle Angriffe der Wohnungswirtschaft abgewehrt werden. Es ist wichtig, auch unsere Dachverbände entsprechend zu sensibilisieren.

Vertragsgestaltung im Binnenverhältnis (Sozialer Träger/Klient)

- In diesem Verhältnis gibt es grundsätzlich keine rechtswirksame Möglichkeit, von den Regelungen des sozialen Mietrechts abzuweichen. Kopplungs-, Nutzungs- und Überlassungsverträge sind rechtlich gleichzusetzen mit „normalen“ Mietverträgen und begründen keine Sonderkündigungsrechte.
- Eine - allerdings dem Zweck von Sozialen Wohnraumhilfen wenig entsprechende - Möglichkeit, ein nicht weiter tragbares Mietverhältnis ohne Einhaltung des Kündigungsschutzes zu beenden, hat die Gesetzgebung mit dem § 549,3 BGB geschaffen: Die Kündigungsschutzvorschriften des BGB gelten nicht für „Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.“ Dieser Paragraph sollte jedoch vorsichtig und nur im Notfall (Kommunikationsverweigerung etc.) eingesetzt werden, da er die Ziele sozialer Wohnraumhilfe im Prinzip konterkariert.

DISKUSSION

Auf Grund des Charakters dieses Workshops (Wissensvermittlung) wurde wenig diskutiert, aber vieles nachgefragt. Detailfragen konnten auch durch den anwesenden Fachanwalt für Mietrecht und Vorsitzenden des Mieterverein Karlsruhe, Herrn Thomas Lutz, geklärt werden. Eine Diskussionsposition war zunächst der Auffassung, dass die bisherige Rechtslage von Vorteil für die „Sozialen Wohnraumhilfen“ war, weil sie die Möglichkeit enthalten habe, wenig motivierte Klient*innen mit dem Verweis auf fehlende Mitarbeitsbereitschaft zu kündigen um Platz für mehr motivierte Mieter*innen zu schaffen. Hier wurde von den beiden Referenten klargestellt, dass dies weder unter der alten Rechtslage möglich war noch unter der neuen möglich ist.

Betont wurde auch die Bedeutung von gemeinsamem Widerstand und das Einsetzen gegen den Verkauf von öffentlichem Wohnraum an profitorientierte Unternehmen, da hier die Hauptursachen für Kündigungen im Bereich Sozialer Wohnraumhilfen liegen! Es wurde als wichtig erachtet, die Trägerorganisationen (Dachverbände) für diese Frage zu sensibilisieren.