

Beschluss

TOP I.3 Schutzlücken im Wohnraummietrecht schließen - Mieterinnen und Mieter stärker schützen!

Berichterstatter: Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Berlin

1. Die Justizministerinnen und Justizminister haben sich mit den Auswirkungen der aktuellen Preisentwicklung auf Mieterinnen und Mietern befasst. Insbesondere aufgrund des erheblichen Anstiegs der Energiekosten und der massiv gestiegenen Inflation müssen Mieterinnen und Mieter mit hohen Betriebskostennachzahlungen und der Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen rechnen. Mieterinnen und Mietern, die diese unvorhergesehenen finanziellen Mehrbelastungen nicht tragen können, drohen schlimmstenfalls Kündigung und Räumung, wobei die Preisentwicklung die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zusätzlich erschwert.

2. Die Justizministerinnen und Justizminister halten daher eine Prüfung gesetzgeberischer Maßnahmen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mieter und der Vermieter für erforderlich. Dabei sollten insbesondere folgende Änderungen im Recht der Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 ff. BGB) in den Blick genommen werden:
 - a) Das Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verzugs der Mieterin oder des Mieters mit einer Betriebskostennachzahlung oder erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen könnte für einen befristeten Zeitraum beschränkt werden.

- b) Das Recht von Mieterinnen und Mietern, die Beendigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs durch Zahlung des geschuldeten Betrages abzuwenden (sog. Nachholrecht, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) könnte nicht nur für die außerordentliche Kündigung, sondern auch für die ordentliche Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters gelten.
 - c) Bei Zeitmietverträgen (§ 575 BGB) und Mietverträgen mit befristetem Kündigungsausschluss könnte ein ordentliches Kündigungsrecht für Mieterinnen und Mieter geschaffen werden für Fälle, in denen der Mieterin oder dem Mieter aufgrund neuer unvorhersehbarer Umstände die Bindung an den Mietvertrag bis zum Ablauf der Befristung unzumutbar ist.
 - d) Es könnte ein gesetzlicher Anspruch von Mieterinnen und Mietern auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung durch die Vermieterin oder den Vermieter geschaffen werden.
3. Die Justizministerinnen und Justizminister bitten den Bundesminister der Justiz, diese Prüfung unverzüglich und umfassend vorzunehmen.