

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Mietrechtliche Probleme bei der Unterbringung von Migranten

Das Unterbringen von Migranten in geeignetem Wohnraum wird immer schwieriger. Das Problem hat sich mit den Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine noch verstärkt. Die Unterbringungslast trifft Gemeinden und Landkreise, die vor der Aufgabe stehen, entweder eigenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Wohnraum anzumieten oder anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Ein Fall in Baden-Württemberg hat zuletzt Aufsehen erregt. Lörrach, eine Kreisstadt mit etwa 50.000 Einwohnern, ist offenbar an die Kapazitätsgrenze für die Unterbringung von Migranten gestoßen und will 40 Mietern kündigen, um in dem Haus nach Sanierung der Wohnungen 100 Migranten unterzubringen. Geht das so einfach?

1. Beschlagnahme von Wohnraum:

Man könnte daran denken, dass dies unmittelbar durch hoheitliche Maßnahmen möglich ist, ohne den zivilrechtlichen Weg zu beschreiten. Das Polizeirecht des Bundes und der Bundesländer weist z. B. Ermächtigungsgrundlagen auf, die die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung und auch das Eingreifen zugunsten von an Leib und Leben gefährdeten Personen beinhalten (vgl. § 20 BPolG, Art. 1, Abs. 1, Nr. 1 Bay.PAG). Die Möglichkeit der Beschlagnahme von im Besitz von Privatpersonen befindlichen Wohnräumen oder gewerblichen Räumen wird in den Gesetzen nicht ausdrücklich erwähnt.

Dem könnten auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG und der Mieterschutz entgegenstehen. Das bedeutet:

Eine Beschlagnahme von Wohnraum aufgrund Polizeirechts oder gemeindlicher Verpflichtung, obdachlose Personen unterzubringen, kommt nur bei leerstehendem Wohnraum oder anderweitig nicht genutzten Räumen in Betracht und dies auch nur in Ausnahmefällen.

2. Kündigung der Mieträume durch privaten Vermieter:

Es fragt sich, ob ein privater Vermieter Mietern kündigen kann, weil er die Mieträume einem oder mehreren Flüchtlingen zur Verfügung stellen will. Dabei mag eine Rolle spielen, dass die Mieteinnahme sicher ist, da sie bei Flüchtlingen, die kein eigenes Einkommen haben, bis zu einer bestimmten Höhe durch den Staat bzw. das Jobcenter übernommen wird.

Als Anspruchsgrundlage könnte, soweit nicht Umstände vorliegen, die eine fristlose Kündigung des bisherigen Mieters rechtfertigen, die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB in Betracht kommen und hier die Kündigung wegen Eigenbedarfs als berechtigtes Interesse i. S. d. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB. Dieser Kündigungsgrund greift jedoch nicht. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur möglich, wenn der Mieter die Wohnung für sich, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Die Vermietung an Migranten bzw. Flüchtlinge stellt keinen Eigenbedarf dar.

Zwar kommt nach § 573 Abs. 1 BGB auch ein anderes berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund in Betracht, da § 573 Abs. 2 BGB nur Beispielsfälle aufzählt, z. B. Bedarf für eine Hilfs- und Pflegeperson oder berufliche Zwecke. Der Bedarf für einen Migranten bzw. Flüchtling fällt nach der Rechtsprechung nicht unter § 573 Abs. 1 BGB als allgemeines berechtigtes Interesse.

Die Folge ist, dass die Kündigung eines Bestandsmieters durch einen privaten Vermieter, um Wohnräume für Migranten bzw. Flüchtlinge frei zu machen, ausscheidet.

3. Kündigung der Mieträume durch die öffentliche Hand:

Es kommt noch der Kündigungsgrund des öffentlichen Raumbedarfs als ein weiteres berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB in Betracht. Es geht nicht um den Bedarf eines privaten Vermieters, sondern um durch eine Gemeinde geltend gemachten öffentlichen Bedarf wegen eines öffentlichen Interesses am Freimachen der Mieträume. Dieser Kündigungsgrund steht den in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen gleich.

In den bisher hierzu entschiedenen Fällen ging es um die Einrichtung eines kirchlichen Beratungszentrums, weshalb eine Wohnraummiete gekündigt wurde bzw. um die Bereitstellung von Räumlichkeiten für kulturelle, soziale Zwecke einer Gemeinde. Es soll aber nicht genügen, wenn das öffentliche Interesse darin besteht, dass anstelle der vermieteten Wohnung ein Mehrzweckgebäude mit Wohnungen und Geschäftsräumen errichtet werden soll. Es kommt in wesentlichen auf die Umstände des Einzelfalls an, was als gewichtiges öffentliches Interesse gelten kann.

Angesichts der Situation, in der sich nicht nur die oben genannte Stadt Lörrach, sondern viele andere Gemeinden befinden, kann wohl auch hier ein gewichtiges öffentliches Interesse anerkannt werden. Inwieweit für die Gemeinde hierbei sowohl ein fremdes Interesse (der Migranten, eine Gemeinschaftsunterkunft zu verlassen oder überhaupt in einer Wohnung untergebracht zu werden) als auch ein eigenes Interesse an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Vermeidung von Obdachlosigkeit) in Betracht kommt, kann dahingestellt bleiben.

Kündigt ein privater Vermieter das Wohnraummietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung nach § 573 BGB treffen ihn keine Pflichten, etwa dem gekündigten Mieter Ersatzwohnraum zu beschaffen. Anders kann dies beim öffentlichen Vermieter sein, da er dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Ihm trifft schon bei der Kündigung selbst eine erhöhte Abwägungspflicht, ob das öffentliche Interesse so gewichtig ist, dass es die beabsichtigte Kündigung eines Wohnraummieters rechtfertigt, und in der Folge auch gegenüber dem zur Räumung verpflichteten Mieter die Pflicht, Obdachlosigkeit zu vermeiden. Angesichts der allgemeinen Wohnungsknappheit kann dieser Gesichtspunkt im Einzelfall erhebliche Bedeutung haben. Ersatzwohnraum und eine etwaige Beteiligung an Umzugskosten ermöglichen dem öffentlichen Vermieter ggf. ein schnelleres Freimachen der vermieteten Räume, da das Unterbringungsproblem immer dringender wird.

Sollten Sie zu der Kündigung von Wohnraum für Migranten Fragen haben oder sich deswegen bereits mit Ihrem Vermieter bzw. Mieter in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.