

DIE BEDEUTUNG DES MIETRECHTS IN DER RECHTSGESCHICHTE DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Uwe Wesel

Wenn ich hier rede über die Bedeutung des Mietrechts in der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik, dann zunächst die Feststellung: In der Rechtsgeschichte als Wissenschaft spielt sie fast keine Rolle. Es gibt im Grunde zwei Bücher, die sich damit beschäftigen. Das eine ist von Herrn Kroeschell in Freiburg, da sind es über das Mietrecht der Bundesrepublik 17 Zeilen. Dann gibt es ein Buch, das ich selber geschrieben habe über die Geschichte des Rechts, da sind es 23 Zeilen. Aber immerhin. Es gibt ein vorzügliches Buch, ein bisschen wissenschaftlich geschrieben, aber wirklich vorzüglich, von Udo Holter. Es heißt "Mietrechtlicher Bestandsschutz - historische Entwicklung seit 1800 bis zum Wohnraumkündigungsschutzgesetz". Das ist in der Tat eine große rechtshistorische Leistung. Also, wenn Sie sich genauer informieren wollen, lesen Sie Udo Holter.

Und da haben sich einige sicherlich schon gefragt, wie weit ich zurückgehen werde, bevor ich mit der Bundesrepublik anfangen. Ich gehe zurück bis nach Athen und Rom. Und das ist nicht uninteressant. In beiden Städten spielte die Vermietung von Wohnraum eine große Rolle, genauso wie in den mittelalterlichen Städten, z. B. in Köln, das im Hohen Mittelalter ungefähr 20.000 Einwohner hatte. Ein Drittel wohnte in Mietwohnungen. In Athen war es ungefähr genauso. Es gibt Parallelen. Die griechische Miete heißt *mistosis* und die mittelhochdeutsche Miete heißt Miete. Beides bedeutet Lohn, Zahlung für irgendetwas, was der andere tut. Im Gotischen heißt es sogar *misto*, da sind wir ganz nah dran an *mistos*. Also Miete ist eigentlich

das, was gezahlt wird, der Lohn. Und das ist dieselbe Vorstellung. In Rom heißt sie *locatio conductio*. Das ist nicht nur die Miete, sondern auch die Pacht, der Dienstvertrag und der Werkvertrag.

Das Entscheidende sind zwei Fragen: Wie ist die Stellung des Mieters und wie wird das Mietverhältnis beendet? Für die Stellung des Mieters in Athen gibt es nicht genug Quellen. In Rom ist es eindeutig: Er hat fast keine Rechte, er hat noch nicht mal Besitz, hat gar nichts. Die Römer nennen es *detentio*, aber das ist Null. Ganz anders im Mittelalter. Im Mittelalter - also z. B. in Köln - hat der Mieter, wie die Germanisten sagen, *Gewere*. Das ein dingliches Recht, fast wie Eigentum. Nun zur Beendigung: Im Prinzip ist es wie im antiken Recht. Die Miete ist in der Regel unbefristet. Es gibt keine Kündigung. Das Wort ist neu. Das Wort Kündigung kommt auf, also die Möglichkeit, Mietverträge zu beenden, im 14./15. Jahrhundert. Und kommt wahrscheinlich aus einem Zeitmietvertrag, der sich entwickelt hat aus dem Darlehen. Diese *Gewere*, also diese dingliche Stellung der Miete, kommt aus der *Erbleihe*, das ist die alte *emphiteusis*. Das hat sich aus dem antiken Recht entwickelt. Und das ändert sich dann mit der Rezeption des römischen Rechts. Die *locatio conductio* ist ein rein schuldrechtliches Institut und verdrängt in den Städten allmählich das alte deutsche Recht, plus Kündigung, also ein schuldrechtliches Verhältnis so wie wir es heute haben ohne jede dingliche Sicherung: das ist die moderne Miete. Da gab es dann mal ab und zu Widerstand, z. B. einen berühmten Naturrechtler, Christian Wolff in Halle, der aus der Natur des Menschen geschlossen hat: Die Miete muss ein dingliches Recht sein. Das wurde von einer großen Naturrechtskodifikation übernommen, vom Preussischen Allgemeinen Landrecht 1794, sinngemäß: Wenn der Mieter im Gebrauch der Sache ist, hat sein Recht dinglichen Charakter. Genauso im österreichischen ABGB von 1811. Das Preussische

Allgemeine Landrecht wurde aber von Friedrich Carl von Savigny und dem Pandektenrecht des 19. Jahrhunderts zurückgedrängt, bis auf einige Landesteile Deutschlands, und so sind wir wieder bei dem rein schuldrechtlichen Verhältnis und der Möglichkeit der Kündigung. Dann streitet man sich im 19. Jahrhundert noch darüber, ob der Mieter wenigstens Besitz hat oder nicht. Friedrich Carl von Savigny sagt, natürlich hat er keinen Besitz. Und am Ende des Jahrhunderts, und das prägt dann auch das BGB, kommt einer, der heißt Rudolf von Ihering, ein ganz anderer Charakter, ein Feuerkopf, greift alle an und sagt, ihr habt ja wohl einen Knall, das entspricht überhaupt nicht den Lebensverhältnissen. Das ist sein berühmtes Buch "Der Besitzwille" von 1889. Und jetzt haben wir wenigstens für die Mieter schon Besitz. Ist doch mal was. Und es fängt langsam an, in Ihren Bereich eines sozialeren Mietrechts überzugehen, nämlich im Ersten Weltkrieg und in der Weimarer Zeit.

Im Ersten Weltkrieg stockt der Wohnungsbau, aus personellen und finanziellen Gründen. In den Ballungszentren, wo die Kriegsindustrie sich engagiert, wird Wohnraum knapp, die Preise steigen. Und da setzt das ein, was auch in allen übrigen Bereichen die Wirtschaft im Krieg organisiert, staatliche Lenkung. Es gibt die so genannten Mieteinigungsämter, besetzt mit einem Juristen, einem Mieter, einem Vermieter. Die sollen erst mal dafür sorgen, dass die Parteien sich einigen. Und das machen sie auch, völlig frei, ohne jede Vorschrift, sowohl in Bezug auf die Kündigung als auch auf die Höhe der Miete. Das fängt schon an 1914. Und 1917 dürfen sie sogar entscheiden, und zwar - stellen Sie sich vor - ohne jedes Kriterium. Die Mieteinigungsämter werden in dieser Besetzung eine Art Gericht, das darüber entscheidet, ob eine Kündigung wirksam ist oder nicht und wie hoch die Miete ist. Kriterien haben sie nicht. Und dann kommt noch etwas hinzu. Die Gemeinden können in jener Zeit, seit 1920 ganz allgemein, entscheiden über den

Abschluss von Mietverträgen, Zwangsmietverträge, mit denen sie Mieter einweisen. Das läuft so, dass zunächst die Gemeinden von den Eigentümern freistehender Wohnungen zwangsweise anmieten und an Mieter weitergeben. Diese Wohnraumzwangswirtschaft bleibt in der ganzen Weimarer Zeit. Und dann haben wir also einmal den Bestandsschutz, und wir haben die Miethöhe, und wir haben die Wohnungszwangswirtschaft während der ganzen Weimarer Zeit. Die Zwangsmietverträge nehmen allmählich ab. Und, weil das in Deutschland ziemlich zersplittert ist, je nach Landesrecht - jedes Land hatte seine eigenen Regeln - haben dann in der Weimarer Zeit die Justizminister - der wichtigste war Gustav Radbruch - das in den Jahren 1922 und 1923 vereinheitlicht, erst mal im Reichsmietengesetz von 1922 die Preise für Altbauten festgefroren auf den Stand von 1918. So blieb es während der ganzen Weimarer Zeit. Nur Kostensteigerungen, die durften mit rein. Das war 1922. 1923 kommt das Mieterschutzgesetz, das sieht fast genauso aus wie unser Wohnraumkündigungsschutzgesetz. Kündigungen sind grundsätzlich unzulässig oder Kündigung gibt es überhaupt nicht, es gibt nur eine Mietaufhebungsklage vor einem Mietschöffengericht. Ein Richter, ein Mieter, ein Vermieter. Die Mietschöffengerichte urteilen seit 1923 darüber, ob die drei Kriterien für eine ausnahmsweise zulässige Kündigung gegeben sind. Das ist ähnlich wie heute. Mit anderen Worten: Das alte Mieterschutzgesetz von Gustav Radbruch hat drei Tatbestände für die Möglichkeit einer ausnahmsweise zulässigen Kündigung, nämlich einmal Pflichtverletzungen des Mieters, dann Zahlungsverzug und drittens Eigenbedarf. Nur aus diesen Gründen durfte gekündigt werden. Und darüber entschieden diese Mietschöffengerichte. Jetzt sind wir schon fast in der Bundesrepublik. Dann kommt noch die Verteilung von Wohnungen, ein Wohnungsmangelgesetz und ein Reichsmietgesetz, das die Höhe betrifft, aber es bleibt in der Weimarer Zeit so, wie ich Ihnen das beschrieben habe. Und das nennt man Mietnotrecht. Man hatte immer die Vorstellung: irgendwann wird es

schon wieder besser werden! Und es wurde ja zwischendurch auch besser. Dann wurden die Zwangsmietverträge teilweise zurückgenommen, aber es blieb das Reichsmietengesetz mit dieser Festschreibung für Altbauten auf dem Stand von 1918, und die drei Kündigungstatbestände. Der Vermieter musste klagen auf Aufhebung der Miete. Und damit bin ich bei der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik.

Ich gebe erst mal eine allgemeine Bewertung. Es ist wirklich erstaunlich, dass es ein Rechtsgebiet gibt, das so viele Menschen, das Millionen von Menschen betrifft und so in Unruhe ist, so in Unruhe mit Gesetzgebung und Rechtsprechung. Wenn das in anderen Bereichen der Fall ist, dann ist das nicht so schlimm - aber hier? Das gab es in der Weimarer Zeit überhaupt nicht. Und dann entwickelt sich das Ganze zu einem Spezialgebiet, von dem ein normaler Mensch keine Ahnung hat, von dem auch ein normaler Jurist keine Ahnung hat. Sie hier im Saal - Sie wissen Bescheid. Aber weiß ich denn, was da alles im Schmidt-Futterer steht oder, früher zu meiner Zeit war es noch Roquette? Ich war da vorhin am Bücherstand, ich habe es jetzt nicht gezählt, was gibt es da für Literatur! Und Zeitschriften, von denen ich noch nie gehört habe. Eine heißt WUM, glaube ich. Das ist wirklich WUM! Und eine Unzahl von Aufsätzen. Was breitet sich da aus? Und das ist für mich eines der Kennzeichen der Mietrechtsgeschichte der Bundesrepublik, diese ungeheuerliche Ausdehnung eines Rechtsgebiets, über das nur wenige Spezialisten Bescheid wissen. Ich habe für eine Bekannte mal eine Heizkostenabrechnung durchsehen sollen. Da stand ich wirklich wie der Ochs vorm Berg! Gestern in der WAZ, hier die Ortszeitung für's Ruhrgebiet, da gibt es eine Wohnbaugesellschaft, die heißt Vitra, glaube ich, und da sind dann haufenweise Klagen anhängig und dann ärgern die sich auch noch, dass ein Teil der Richter so entscheidet und die meisten anscheinend anders, nämlich für die Mieter.

Inzwischen, das muss ich noch ergänzen, war dieses Mietnotrecht der Weimarer Zeit mit diesen drei Gesetzen - mit dem Reichsmietengesetz, mit dem Mieterschutzgesetz und mit dem Wohnungsmangelgesetz - in einer Brüning'schen Notverordnung beendet worden zum 1. April 1933. Da ahnte man noch nicht, was da am 1. April alles los sein würde in Deutschland. Und dann wurde in einer zweiten Notverordnung gesagt, aber das Miethöhegesetz und das Mieterschutzgesetz, die treten nur außer Kraft, wenn gleichzeitig in das BGB eine soziale Regelung eingebaut wird, nicht für das Wohnraummangelgesetz, also die Zwangsmietverträge, die traten in der Tat am 1.4.1933 tatsächlich automatisch außer Kraft, wohl aber für das Mieterschutzgesetz. Die Nazis haben wohl für eine Neuregelung keine Lust oder keine Zeit gehabt, sie mussten erst mal anderes regeln in jener Zeit, als etwas Soziales in das BGB einzubauen. Außerdem wollten die das BGB ja sowieso ganz abschaffen. Und deswegen unterblieb das. Und da in dieser zweiten Brüning'schen Notverordnung von 1931 gesagt wurde, ja, wenn das nicht geschafft wird bis zum 1. April 1933, dann gelten die alten Gesetze eben weiter. Und damit veränderte sich ihr Charakter von dem berühmten Notrecht der Weimarer Zeit zu einer ständigen sozialen Gesetzgebung. Seitdem reden wir vom sozialen Mietrecht. Und das blieb bis zum so genannten Abbaugesetz 1960. Also das Mieterschutzgesetz und das Reichsmietengesetz blieben in Kraft, bis dann 1974 tatsächlich mit einer Verspätung von 41 Jahren ein soziales Mietrecht ins BGB gekommen ist. Dazu kommt ein wichtiges anderes Datum: 1951 - das Wohnungseigentumsgesetz, das ja für die Miete auch eine entscheidende Rolle spielt. Wir haben 1950, Adenauer sah natürlich das Problem und hat erst mal den sozialen Wohnungsbau eingeführt, das sind diese Förderungen da im 1. Wohnungsbaugesetz. Dann kommt 1951 das Wohnungseigentumsgesetz, weil der Kapitalmangel natürlich den Eigenheimerwerb kaum ermöglichte. Und man sagte dann: wenigsten

irgendwo eine kleine Wohnung! So war das gemeint, nicht zur Weitervermietung. Und dann kommt 1958 das 2. Wohnungsbaugesetz mit der Förderung des Eigenheims. Das sind so die wichtigsten Daten am Rande der Mietrechtsentwicklung, und das hat auch gewirkt von den 10 oder 15 Millionen Wohnungen, die dann bis in die Mitte der 70er Jahre gebaut worden sind, waren 40 % sozialer Wohnungsbau. Das war schon eine gewisse Leistung, die der alte Adenauer da vollbracht hat.

Und jetzt kommen wir zu den mietrechtlichen Vorschriften der Bundesrepublik. Da gibt es ein wunderbares Gesetz, dessen Wortlaut ich nicht genau im Kopf habe, es wird immer Abbaugesetz genannt. Das heißt: Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht, glaube ich, wobei dieses soziale Mietrecht eher, sagen wir, ein kleiner Treppenzwanz ist. Sie wollten innerhalb weniger Jahre diese beiden Vorschriften, das Mieterschutzgesetz und das Reichsmietengesetz, total außer Kraft setzen, sukzessive mit Kreisen, die gebildet wurden, und zwar immer, wenn der Wohnraummangel nur noch 3 % betrug, das heißt, wenn 3 % der Haushalte noch keine Wohnung hatten, keine eigene, dann wurde so ein Kreis zu einem weißen erklärt, die übrigen blieben schwarz. Und Sie können sich vorstellen, wie das dann auf der Landkarte der Bundesrepublik aussah. Auf dem Lande waren einige weiße Kreise, in den Städten blieb alles schwarz. Aber man ging auf dem Weg in die Marktwirtschaft und man verstand das auch als einen Teil dessen, was Erhard als soziale Marktwirtschaft von Anfang an verkündet hat. Und das war der § 556a, jetzt ist es § 574 BGB. Also § 556a. Aber den lese ich Ihnen mal vor, was da stand. Der war ganz anders formuliert. "Würde die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum" - jetzt kommt es - "wegen besonderer Umstände des Einzelfalls einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken, dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des

Vermieters nicht zu rechtfertigen ist ..." usw., "so kann das Mietverhältnis so lange fortgesetzt werden, bis das ..." nicht mehr so ist. Also das war eine Ausnahmvorschrift, nicht die Regel, eine reine Ausnahmvorschrift. Und derjenige Herr, der das zu verantworten hat, Paul Lücke, der 1957 Bundeswohnungsbauminister wurde, war an sich ein gestandener Mann, war mal Maschinenschlosser, wurde dann Ingenieur, kam aus einer Arbeiterfamilie, aber irgendwie hat er seine Herkunft doch vergessen. Denn dieser berühmte Lücke-Plan - dann kommt das 1. Mietrechtsänderungsgesetz und das zweite, aber die zentrale Vorschrift bleibt, der 556a, so wie ich Ihnen das vorgelesen habe. Die Vorschrift kam kaum zur Anwendung. Wenn man die Interessen des Vermieters voll berücksichtigen muss, und unter besonderer Berücksichtigung eines Einzelfalles ausnahmsweise mal sagen muss, na ja, der Mieter darf bleiben, dann war das die alte Dame, die gehbehindert ist und noch im Erdgeschoss wohnt. Das war das Abbaugesetz.

Dann kam als Letztes in der Adenauerzeit noch das Wohngeld, 1965. Und damit haben wir dann die soziale Marktwirtschaft im Mietrecht auch erschöpft, aber da es noch sehr viele und überwiegend schwarze Kreise gab, war doch noch eine Menge von dem vor dem Abbaugesetz erhalten geblieben.

Dann kommt die große Koalition und es wird ein wenig mieterfreundlicher. Da wird der 556a tatsächlich geändert. Es wird nämlich gestrichen "wegen besonderer Umstände des Einzelfalles" und auch die "volle Würdigung der Belange des Vermieters", jetzt heißt es "der Interessen des Vermieters". Also man kommt mehr zu einer, ja, ein bisschen mehr in Richtung einer gleichwertigen Abwägung der gegenseitigen Interessen. Das ist die große Koalition. Das ist der Einfluss der Sozialdemokraten innerhalb der großen Koalition von 1966-69.

Dann kommen die Sozialliberalen. 1971 passiert ein Wunder, das heißt, das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz mit den drei Tatbeständen, also grundsätzlich keine Kündigung, nur in drei Fällen. Verletzung der Pflichten ganz allgemein mit Zahlungsverzug, Eigenbedarf und wirtschaftliche Verwertung.

Dann kommen Verfassungsbeschwerden der Vermieter und Hauseigentümer, die werden 1974 abgewiesen vom Bundesverfassungsgericht im 37. Band. Das Bundesverfassungsgericht sagt, diese Regelung ist verfassungsgemäß und verstößt nicht gegen die Garantie des Eigentums, denn wir sind auch ein sozialer Bundesstaat, steht in Artikel 20, das Sozialstaatsgebot. Und nachdem das festgestellt worden war, haben die Sozialliberalen, da war schon Helmut Schmidt an der Regierung, noch im selben Jahr gewagt, das als § 564b in das BGB einzubauen. Das erste Mal seit dem Erlass des BGB, 1900, kommt nach 74 Jahren, wenn man vom alten § 571 absieht, ein Tropfen sozialen Öls in das Gesetz, und das war eigentlich eine Sensation.

Das nächste ist dann die Einführung des Rechtsentscheids. Er kam mit der Neufassung des 556a. Die Oberlandesgerichte sollten dann diese soziale Klausel vereinheitlichen, aber nur § 556a, und dann kommt 1980 die Ausweitung des Rechtsentscheids der Oberlandesgerichte für die gesamte Wohnraummiete, die ist dann 1990 sogar in die ZPO aufgekommen worden.

Und dann ganz allgemein 1982 Helmut Kohl mit der geistig moralischen Wende und das erste Gesetz, das er erlässt noch im Dezember, ist das Gesetz - das ist immer wieder dieser Etikettenschwindel - "zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen", also Zeitmietverträge und die Staffelmiete, noch im Dezember 1982! Also zwei Monate, nachdem die CDU mit der FDP Helmut Schmidt gestürzt hatte. Das war das erste, was die gemacht haben.

Und dann ist wieder ein bisschen Ruhe, sieben Jahre, dann kommt diese berühmte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im 79. Band, dass die Entscheidung des Eigentümers für den Eigenbedarf grundsätzlich zu respektieren sei. Das war Herr Henschel, Johann Friedrich, im ersten Senat, der dann noch einiges geschrieben hat, was ich Ihnen gleich noch vortragen werde.

Dann geht es weiter: Einführung in die ZPO der Rechtsentscheidung, dann kommt noch - jetzt kriegen sie doch ein bisschen schlechtes Gewissen - 1993 dieses Sozialklauselgesetz - in bestimmten Gebieten mit einem bestimmten Wohnungsmangel ist die Kündigungsfrist bei Eigenbedarf auf fünf Jahre erhöht und nicht nur drei.

Danach eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, sehr schmerzhaft für meine konservativen Kollegen von Adomeit bis Rüthers. Da sagt doch das Bundesverfassungsgericht tatsächlich, wieder Johann Friedrich Henschel, erster Senat, dass der Mietbesitz Eigentum im Sinne von Artikel 14 ist, um natürlich dann die Verfassungsbeschwerde trotzdem abzuschmettern, aber erst mal war sie zulässig. Da haben sie tatsächlich gesagt, Mietbesitz ist ein dingliches Recht. Was eine Selbstverständlichkeit ist, die 1952 schon Gerhard Dulkeit verkündet hat als Verdinglichung obligatorischer Rechte. Das sagen heute noch die Bücher des Sachenrechts, von Baur/Stirner bis Westermann/Gurski. Aber es rief ungeheuere Empörung hervor, weil sie fürchteten, jetzt würde wie im Lüth-Urteil richtig abgewogen, das Eigentum des Eigentümers auf der einen Seite und auf der anderen das dingliche Recht des Mieters. Es ist aber nicht passiert, wenn ich es richtig sehe.

Dann wurde die Kappungsgrenze noch mal runtergesetzt mit dem 4. Mietrechtsänderungsgesetz. Das 3. Mietrechtsänderungsgesetz hatten wir 1967. Die ersten beiden waren 1963 und 1964. Jetzt kommt das vierte, da wird doch tatsächlich die Kappungsgrenze zum Teil herabgesetzt auf 20 %, wenn es Wohnungen vor 1981 waren und ein bestimmter Mietpreis erreicht wurde. Und die Wert-sicherungsklausel als Baustein für Mietverträge. Das war die Regierung Kohl.

Gerhard Schröder ist sehr zurückhaltend im Gegensatz zu Herrn Kohl, der gleich zwei Monate danach einen anständigen Schuss gegen die Mieter abgefeuert hat, warten sie drei Jahre und dann kommt das Mietrechtsreformgesetz plus Lebenspartner-schaftsgesetz, womit wieder geheiratet wird, neue Familien entstehen und dann lief das automatisch in die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Also, das Mietrechtsreformgesetz. Die Kap-pungsgrenze wird allgemein runtergesetzt. Dann werden die all-gemeinen Zeitmietverträge abgeschafft, die Kündigungsfristen für den Mieter verkürzt und das Eintrittsrecht beim Tod des Mieters wird ein wenig erweitert.

Jetzt komme ich zum Thema. Was bedeutet das für das Mietrecht in der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik? Das, was ich schon gesagt habe. Wir haben hier ein Rechtsgebiet, das Millionen von Menschen unmittelbar betrifft. Und es hat in der Öffent-lichkeit kaum eine Wirkung. Wenn die Praxisgebühr um 10 Euro eingeführt wird oder jetzt die Diskussion über die Renten oder auch die Veränderungen im Arbeitsrecht, die haben eine unmit-telbar riesige Resonanz in der Öffentlichkeit. Was im Miet-recht passiert, das wissen die Gerichte, das wissen die Anwäl-te, aber normale Juristen nehmen das fast genauso wenig zur Kenntnis wie die Mieter. Von der normalen Öffentlichkeit ganz zu schweigen. Diese Revolution von 1974. Einführung des 564b. Ja, wie ist das den Sozialliberalen von den Millionen von Mie-

tern honoriert worden? Gar nicht. Das spielt keine Rolle, erstaunlicherweise. Mit anderen Worten, das Mietrecht spielt in der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik keine große Rolle, weil es diese Resonanz nicht hat. Und das ist auch einigermaßen zu erklären. Für das Arbeitsrecht gibt es immerhin die Gewerkschaften, die immer wieder Remmidemmi machen. Und wer macht Remmidemmi für die Mieter? Keiner. Da gibt es Mietervereine, aber deren Resonanz ist notgedrungen klein und jeder kämpft für sich allein und Gott für uns alle.

Noch eine allgemeine Würdigung. Dieses Mietrecht ist eher statisch. Das, was ich Ihnen vorgetragen habe, scheint ein ewiges Hin und Her zu sein. In Wirklichkeit ändert sich nicht viel. Es ist im Grunde minimal. Im Gegensatz etwa zum Verfassungsrecht, das sich ungeheuer entwickelt hat, oder auch Verwaltungsrecht, das völlig neu ist, wenn man es mit Weimar vergleicht. Im Vergleich zur Hitlerzeit sowieso. Auch wenn man das Zivilrecht nimmt, im Zivilrecht findet eine ungeheure Entwicklung statt, einmal im Familienrecht, das total auf den Kopf gestellt wird. Oder im Schadensersatzrecht. Aber das Mietrecht bleibt eigentlich statisch. Wenn Sie das vergleichen mit der Regelung in der Weimarer Zeit und auch diesen Versuchen in der Adenauerzeit, das aufzubrechen, dann ändert sich nicht viel, obwohl man immer den Eindruck hat, jetzt geht's. Wenn ich sage, 1974, das ist die sozialste Änderung oder die einzige wirkliche soziale Änderung im BGB. Nun haben wir ja den Verbraucherschutz eingebaut, aber der war ja schon vorher da. Dann gibt es gewisse Rückschritte, das ist z. B. die Entscheidung von 1989 im 79. Band. Wenn man das vergleicht, dass der Wille des Eigentümers grundsätzlich zu respektieren ist, mit dem, was im Kündigungsschutzgesetz der Weimarer Zeit stand und wie das gehandhabt wurde, dann ist das ein enormer Rückschritt. Das gab es nicht, dass der Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen konnte. Er wurde sogar manchmal darauf be-

schränkt, nur einen Teil der Wohnung zu behalten und von seiner Familie war gar nicht die Rede. Und wer dann heute alles zur Familie gehört, für die man auch noch Eigenbedarf geltend machen kann. Und dann, was ich das Tollste finde, das ist dieser Beschluss des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes von 1992. NJW 1992, S. 3290, zu § 3 Wohnungseigentumsgesetz. Das ist eine tolle Geschichte. Da gab es die berühmte Münchener Linie, da sagte man, wenn keine tragenden Wände oder Decken vorhanden sind, dann darf auch kein Wohnungseigentum entstehen. Das Bundesverwaltungsgericht sagt, das wenden wir so an. Der Bundesgerichtshof will's anders machen, weil er der Meinung ist, dass das Wohnungseigentumsgesetz nicht dem Mieterschutz dient. Wobei das Wohnungseigentumsgesetz eine der entscheidenden Einbruchstellen in den Mieterschutz war. Das ist eine tolle Argumentation. Da sagen die, wir beseitigen damit zwar den Mieterschutz. Aber das Gesetz hat nicht den Zweck, den Mieterschutz zu respektieren. Dann soll man es doch wenigstens richtig anwenden. Nein, sagen sie, das muss nicht unbedingt richtig angewendet werden. Dieser Beschluss von 1992 ist gegenüber Weimar ein enormer Rückschritt, ungefähr so wie unsere Rechtsprechung im Streikrecht gegenüber dem Streikrecht der Weimarer Zeit. Und insofern gilt immer noch, das lese ich Ihnen noch kurz vor, was Karl Cosack 1922 in seinem Lehrbuch des bürgerlichen Rechts geschrieben hat, 7. Auflage, § 199: "Das Mietrecht mutet uns wie ein veraltetes, schier sagenhaftes Gebilde an". Aber es gibt auch einige Lichtblicke. Johann Friedrich Henschel schreibt im selben Heft der NJW zu diesem Beschluss: "Mein Eindruck ist, erhärtet durch die Bearbeitung von jährlich mehr als 100 Verfassungsbeschwerden, dass viele Mietrichter im Ergebnis ausgesprochen mieterfreundlich sind." Implizit: Und deswegen müssen die mal einen auf den Deckel kriegen. Das ist doch eine positive Bemerkung, ein kleiner Lichtblick. Zweitens sagt das Bundesverfassungsgericht selber in dieser anderen Entscheidung im 89.

Band von 1993, dass der Besitz des Mieters Eigentum ist. Ich habe Ihnen ja schon gesagt, das ist ein alter Hut. Das sind die alten Gewere und das ist die Verdinglichung obligatorischer Rechte von Gerhard Dulkeit und das ist heute noch herrschende Meinung im Sachenrecht, jedenfalls in den wichtigen Lehrbüchern. Oder drittens, jetzt kommt's, Oberlandesgericht Hamm, eine Entscheidung, die Sie wahrscheinlich alle kennen, von 1982, NJW 1982, S. 2876, und bestätigt vom Bundesgerichtshof 1984 im 92. Band zu damals § 549 II, nämlich: Was heißt berechtigtes Interesse des Mieters an der Überlassung des Wohnraums an andere mit ihm gemeinsam? Da wird doch tatsächlich die kaum entstandene eheliche Lebensgemeinschaft als berechtigtes Interesse anerkannt. Das war schon eine Sensation. Und besonders, wie sie das begründet haben und der BGH das bestätigt hat, nämlich "die Wohnung, das ist der Raum", jetzt wird das Grundgesetz zitiert, "in dem die freie Entfaltung der Persönlichkeit schlechthin stattfinden soll", sagt selbst der Bundesgerichtshof. Und das führt dann, meine ich, in eine Richtung, die Sie auch für die Zukunft bedenken müssten, denn manchmal liest man ja in der mietrechtlichen Literatur bei der Abwägung von Eigenbedarf, na ja, wenn da so eine gewisse Verwurzelung stattgefunden hat, wenn's ältere Menschen sind, aber die müssen dann über 80 sein und gebrechlich, wenn da eine gewisse Verwurzelung mit der Umgebung, und dann wohnen sie da schon 40 Jahre - jetzt soll er weg, wäre nicht mehr verwurzelt -, wenn dann eine gewisse Verwurzelung stattgefunden hat, na ja, dann darf man Mieter auch mit Eigenbedarf nicht mehr aussetzen. Und ich glaube, der Gedanke, dass eine Wohnung etwas mehr ist als nur das so genannte Interesse des Mieters im Verhältnis zu dem des Vermieters, ich sage jetzt nicht Heimat oder wie Karl Schmoller, der mal von dem irdischen Glück in der Wohnung gesprochen hat. Also das, was man da in Bezug auf die sehr alten und auch gebrechlichen Mieter sagt, mit der Verwurzelung im Kiez. Was ist denn, wenn jemand dort 20 oder 30 Jah-

re war und nicht gebrechlich und nicht alt ist, also ich pflege immer zu sagen: Nostalgie allein genügt nicht. Man muss auch jünger werden. Das gilt auch für dieses Gebiet. Ich weiß nicht, ob Sie verstehen, was ich meine. Und jetzt komme ich zum Schluss mit einer kleinen Geschichte. Es gibt einen wunderbaren Regisseur in der DDR, der hieß Konrad Wolf, war der Bruder von Mischa Wolf - im Ministerium Mielke - und hat einen der schönsten Filme der DDR gedreht, "Solo Sunny". Und der beginnt, das ist die Geschichte einer jungen Arbeiterin, die Sängerin werden will und es auch schafft, in der DDR. Man sieht sie am Prenzlauer Berg morgens in einem Altbau in ihre Küche kommen und missmutig macht sie sich einen Kaffee, und dann erscheint der Grund ihres Missmuts in der Tür, morgens: ein junger Mann, der macht eine auffordernde Bewegung, er möchte bitte auch einen Kaffee. Dann dreht sie sich nur um und sagt: "Hier ist ohne Frühstück." Und dann fängt der an zu protestieren und sie dreht sich noch mal um und sagt: "Hier ist auch ohne Diskussion." Hier war zwar heute Morgen mit Frühstück, aber es ist auch ohne Diskussion.