

Mietrecht: Zehn Jahre nach – und kurz vor einer neuen Reform

Interview mit Ulf P. Börstinghaus, Richter am Amtsgericht Dortmund und Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages

Herr Börstinghaus, die öffentliche Diskussion um das Mietrechtsreformgesetz 2001 war insbesondere geprägt von den Aspekten Kappungsgrenze, qualifizierter Mietspiegel und asymmetrische Kündigungsfristen. Was war Ihnen bei der Reform, die dieser Tage ihr 10. Jubiläum feiert, besonders wichtig?

Im Vordergrund stand damals sicher eine verständlichere Systematik. Zwar ist der Wunsch der Gesetzesverfasser, dass durch die Reform Vermieter und Mieter in die Lage versetzt werden sollten, ihre Probleme ohne fachliche Hilfe selbst zu lösen, nicht in Erfüllung gegangen, aber man kann nicht leugnen, dass es erstmals gelungen ist, in

das Gesetz eine Systematik hereinzubringen.

Wurden mit der Mietrechtsreform Ihrer Meinung nach die wichtigen Probleme des Mietrechts gelöst. Wurden im Zuge dessen auch neue geschaffen?

Es wurden sicher kleiner Probleme geregelt, man denke an den Verlust des Minderungsrechts wegen längerer vorbehaltloser Mietzahlung, es wurden aber auch neue Probleme geschaffen, man denke an die Frage der Zulässigkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen. Leider hat der Gesetzgeber das Problem der Schönheitsreparaturen nicht angefasst.

Insgesamt muss man sagen, dass für die Mietrechtspraktiker die vier Monate später zum 01.01.2002 in Kraft getretene Reform der Zivilprozessordnung (ZPO) sehr viel weitreichendere Konsequenzen hatte. Seither werden jede Woche große und kleine Probleme des Mietrechts durch den BGH entschieden. Während es früher rund 1,5 BGH-Entscheidungen im Jahr zum Mietrecht gab, sind es nun durchschnittlich zwei pro Woche. Die Wahrnehmung solcher Urteile in der Öffentlichkeit ist enorm und dementsprechend auch das „Problembewusstsein“ der Vermieter und Mieter.

Nach zehn Jahren steht nun die nächste Reform kurz vor ihrem Durchbruch.



„Während es früher rund 1,5 BGH-Entscheidungen im Jahr zum Mietrecht gab, sind es nun durchschnittlich zwei pro Woche.“

Ulf P. Börstinghaus

Unabhängig vom dem vorliegenden Gesetzentwurf – wo liegen aus Sicht Ihrer Richterpraxis die Schwachstellen des geltenden Mietrechts, die mit dieser Reform ausgemerzt werden müssten?

In der Praxis machen die Schönheitsreparaturen immer noch große Probleme. Das ist aber inzwischen weniger ein mietrechtliches Problem als vielmehr ein Problem Allgemeiner Geschäftsbedingungen. Der BGH hat wahrscheinlich inzwischen die Mehrzahl der Klauseln abgearbeitet, so dass es jetzt an das „Wunden-Lecken“ geht, also die Frage, was zu tun ist, wenn die Klausel unwirksam ist, aber trotzdem gestrichen wurde.

Unbefriedigend ist die Rechtsprechung des BGH zu den Rechtsfolgen von Flächenabweichungen im Bereich der Mieterhöhung und der Betriebskostenabrechnung. Mietrecht ist zu einem großen Teil Verbraucherschutzrecht. Niemand würde sich beim Metzger das

gefallen lassen, was zum Teil in der Wohnungswirtschaft gang und gäbe ist. Ich glaube, hier tut sich die Wohnungswirtschaft keinen Gefallen, wenn sie auf Dauer solche Falschangaben verteidigt.

Halten Sie die im Gesetzentwurf vorgesehenen Neuregelungen für zielführend, um energetische Sanierungen zu forcieren?

Um es gleich vorwegzunehmen: nein. Es geht in den wenigsten Fällen darum, ob der Mieter etwas dulden muss oder nicht. Mieter können die Kosten in der Regel nicht bezahlen. Erforderlich ist hier eine vernünftige öffentliche Förderung, damit die erheblichen Aufwendungen von Vermietern und Mietern überhaupt geschultert werden können. Der Gesetzgeber ist hier auf halber Strecke stehen geblieben. So wie es jetzt aussieht, bleiben die Vorschriften ein „Papiertiger“.

Sollte die Formulierung der Härtefallklausel aus dem Gesetzentwurf übernom-

men werden: Teilen Sie die Befürchtung der immobilienwirtschaftlichen Verbände, dass viele Rechtsstreitigkeiten vor Gericht landen werden, bei denen es um die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe im Zusammenhang mit der Härtefallklausel geht?

Wie immer wird es Anfang vielleicht einige Fragen geben, die zu klären sind, aber das ist nicht schlimm. Es wird schnell Klarheit herrschen. Davor habe ich keine Angst. Ich kann nur noch einmal sagen: Das Gesetz gilt nicht nur in München oder Hamburg, sondern auch im Ruhrgebiet und in den neuen Ländern. Die Bezahlbarkeit der Maßnahme wird schlicht der Knackpunkt sein. Der Gesetzgeber verlangt von den Vermietern und Mietern Aufwendungen, die sich im Zweifel kaum rechnen, aber aus sicher gut gemeinten Gründen gesellschaftlich sinnvoll sind. Dann muss aber auch die Gesellschaft, also der Steuerzahler, dafür aufkommen. 

Unternehmens- nachfolge