

IV. Marienfelder Gespräche

Keine Wohnungsräumung an der Côte d'Azur im Winter

Die mit meinem Fakultätskollegen *Florian Jacoby* gegründete Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld hat nun bereits zum vierten Mal Experten aus Wissenschaft, Politik und Praxis in die „Klosterpforte“ im ostwestfälischen Marienfeld eingeladen, um in einem kleinen Kreis und an einem ruhigen (und schönen, zugleich historischen) Ort Querschnittsthemen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts zu diskutieren. Während sich die ersten „Marienfelder Gespräche“ 2012 mit der Schnittstelle der beiden Rechtsmaterien, also den Problemen der vermieteten Eigentumswohnung beschäftigten (umfangreiche Dokumentation der Referate in WuM Heft 2/2013), ging es 2015 um die AGB-Kontrolle in der Gewerberaummieta (ausf. *Ludwigkeit*, NZM 2016, 23).

2017 fanden dann gleich zwei Tagungen in Marienfeld statt: Ein Kreis von WEG-Rechtlern beleuchtete die AGB-Kontrolle der Verwaltervergütung im Spiegel der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Bankentgelten (*Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler*, ZMR Heft 3/2018). Die mietrechtliche Tagung war rechtsvergleichend angelegt: Der Weg der so genannten „3-C-Regel“ der Rechtsvergleichung – „Connaître, Comprendre, Comparer“ (nach *Constantinesco*, *Traité de Droit Comparé*, Tome II, S. 122 [zit. nach *Kappus*, Jura 1990, 126]) – sollte besprochen werden, also das „Kennen(lernen), Verstehen, Vergleichen“.

An dieser Stelle soll hervorgehoben werden, dass die Marienfelder Gespräche zum Mietrecht ohne die überaus großzügige Unterstützung des Deutschen Mietgerichtstags nicht durchzuführen wären.

„Mietrecht in Europa“ stand also Mitte November auf der Agenda in Marienfeld. Wir hatten uns, angeregt von *Hubert Blank*, überlegt, einmal über den Tellerrand zu schauen und daher Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sowie Praktiker aus nicht weniger als zehn europäischen Staaten gebeten, über ihr Wohnraummietrecht zu berichten. Zwei zentrale Themenblöcke des sozialen Mietrechts sollten beleuchtet werden: Die Regelungen zur Miethöhe und zum Kündigungsschutz. Tief beeindruckt waren wohl sämtliche Tagungsteilnehmer davon, mit welcher Souveränität unsere europäischen Gäste in deutscher Sprache über ihr jeweiliges Mietrecht referierten (zur Bedeutung von thematischen Vorgaben für entsprechende Länderberichte s. *Kischel*, Rechtsvergleichung, 2015, § 1 Rn. 12). *Christian Baldus* (Heidelberg), der selbst verhindert war, verdient großen Dank für die Vermittlung zahlreicher Länderberichterstatter.

Ein von *Matthias Fervers* und *Jonas Brinkmann* verfasster ausführlicher Tagungsbericht findet sich in diesem Heft (S. ...). Dokumentiert werden aber auch die Länderberichte aus Frankreich (*Nicolas-Vullierme*, WuM 2018, ...; *Barthélemy*, WuM 2018, ...), Italien (*Padovini*, WuM 2018, ...; *Scaramuzzino*, WuM 2018, ...) sowie Spanien (*Arroyo Amayuelas/Hartmann*, WuM 2018, ... [sämtlich in diesem Heft]). Weitere Länderreferate sollen – wie auch die hier

bereits abgedruckten Berichte – mit Vorliegen einer Schriftfassung parallel in WuM und NZM abgedruckt werden, um den Bogen der interessierten Leserschaft möglichst weit zu spannen.

Eine Handvoll besonderer Eindrücke dieser Tagung seien auch hier kurz angesprochen.

Als *Ulf Börstinghaus* die Komposition und Fallstricke des deutschen Vergleichsmietensystems erläuterte, schaute man in zunehmend erstaunte Gesichter unserer ausländischen Gäste. Wie kann man sich so viele komplizierte Gedanken über die Mieterhöhung machen? Und vor allem warum? Nun, hieß es von deutscher Seite, die Änderungskündigung sei nun einmal ausgeschlossen und irgendein Instrument benötige der Vermieter ja, die Miethöhe den Marktentwicklungen jedenfalls ein wenig anzupassen. Es offenbarte sich dann ein ebenso schlichter wie verblüffender Zusammenhang. In fast allen in Marienfeld vorgestellten Rechtsordnungen werden Mietverhältnisse über Wohnraum *ausschließlich befristet* abgeschlossen – der Zeitmietvertrag ist der Regelfall. Wenn dem aber so ist, bedarf es freilich keines komplexen Instrumentariums zur Mieterhöhung im laufenden Vertrag. Das Mietverhältnis endet nach drei, vier Jahren und „die Karten werden neu gemischt“. Die Erkenntnis, dass es einen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zwischen §§ 558 ff. BGB und dem Regelfall des unbefristeten Mietvertrags gibt, ist sicher nicht neu, in Marienfeld aber außerordentlich klar zu Tage getreten.

Damit wäre man bei der Frage von Kündigung und Befristung der Mietverhältnisse. Auch hier offenbarten sich Wirkungszusammenhänge, insbesondere zwischen dem Umfang des Kündigungsschutzes und der Mieterquote in den einzelnen Staaten (Deutschland: 54,3%, Spanien: 7,5%, SZ v. 28. 7. 2017). Wenn der spanische Mieter nach drei Jahren schlicht ausziehen muss, ohne dass er sich vertragswidrig verhalten hätte, erscheint die Mietwohnung als Lebensmittelpunkt für die Familie wenig attraktiv. Rechtstatsächlich zeigt sich dies etwa darin, dass Mietwohnungen in Spanien in aller Regel (schlecht) möbliert angeboten werden und junge Familien in den vergangenen Jahren, wenn es irgend ging, Wohnungseigentum erwarben. Verstärkt durch die verlockend angepriesene und verantwortungslose Kreditvergabe vieler Banken (dazu etwa *EuGH*, NZM 2018, 130 mit Anm. *Fervers*, NZM 2018, 136 – Banco Primus/Gutiérrez García) entstand der Nährboden für die große Immobilienblase und die darauf folgende Krise vor rund zehn Jahren (so auch *Thomas Urban* in der SZ vom 26.1.2018: „Land der Keller“). Womöglich wäre es bei hinreichendem Mieterschutz nicht so schlimm gekommen.

Ein spannendes Modell existiert in Italien. Hier hat der Vermieter die Wahl zwischen zwei Modellen von Mietverträgen: Entscheidet er sich für den „freien Kanal“, so ist die Mietpreisbildung nicht beschränkt. Wählt er den „begünstigten Kanal“, so haben die Parteien einen Mustermietvertrag zu nutzen und erfolgt eine gesetzliche Kontrolle der Miethöhe. Warum aber sollte sich der Vermieter für die zweite Alternative entscheiden? Die Mieteinnahmen werden im Vergleich zum „freien Kanal“ enorm günstiger behandelt. Ein verblüffend unmittelbar wirkender Anreiz, dem Mieter Schutz zu gewähren.

Schließlich eine amüsante Botschaft zum Räumungsschutz aus Frankreich: Von Oktober bis März genießt der Mieter Räumungsschutz, übrigens ebenso in der Bretagne oder im (Anfang Februar 2018, medial bis etwa in die deutschen

3 WuM_325

„Tagesthemen“ in der ARD gespiegelt, mit 10 cm „tief“) verschneiten Paris als auch an der selbst im Winter oft milden Côte d’Azur.

Die „Marienfelder Klosterpforte“, weithin bekannt als Rückzugsort kriselnder Fußballbundesligisten, entwickelt sich zu einer kleinen Denkwerkstatt für das Immobilienrecht – nun auch über Deutschland hinaus.