

# Interessenausgleich im Mietrecht



*Wachablösung beim Deutschen Mietgerichtstag e.V.: Auf der Mitgliederversammlung am 25.3. wurde Prof. Dr. Markus Artz als Nachfolger von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus an die Spitze des Vereins gewählt. Welche Fragen Mietrechtler umtreiben und wie die Agenda des neuen Vorsitzenden aussieht, hat Artz der NJW erläutert.*

**NJW:** Bevor wir uns über aktuelle mietrechtliche Themen unterhalten, möchten wir von Ihnen gerne wissen, was Aufgabe und Funktion des Deutschen Mietgerichtstags ist.

**Artz:** Der Mietgerichtstag hat sich zu dem zentralen rechtswissenschaftlichen Forum des deutschen Mietrechts entwickelt. Jedes Frühjahr findet die große Tagung in Dortmund statt, wo sich mehr als 400 Praktiker aller Sparten und Wissenschaftler treffen, um aktuelle und grundlegende Fragen des Mietrechts zu diskutieren. Im Herbst gibt es an wechselnden Orten eine weitere Tagung, 2017 in Hamburg. Beide Veranstaltungen dienen nicht in erster Linie der Anwaltsfortbildung, sondern haben die Weiterentwicklung des Mietrechts im Auge. Für Studierende und Referendare organisiert der Deutsche Mietgerichtstag alle zwei Jahre eine Herbstakademie in Berlin. Hin und wieder wird der Mietgerichtstag gebeten, Stellungnahmen zu rechtspolitischen Fragen, etwa Gesetzesentwürfen, abzugeben. Es fällt allerdings nicht ganz leicht, Position zu beziehen, weil sich der Verein unbedingt seine Neutralität auf diesem delikaten Feld bewahren möchte. Wir sind keine Interessenvertreter, sondern versuchen, alle Gruppen an einen Tisch zu bekommen. Den Dialog prägen unterschiedliche Interessen, nicht nur von Vermietern und Mietern. Auch ein Großvermieter befindet sich oftmals in einer anderen Situation als der Privatmann, der eine Wohnung im selbst bewohnten Haus anbietet.

**NJW:** Deutschlands Mietrechtsexperten trafen sich zuletzt am 24. und 25.3. in Dortmund. Um was ging es da?

**Artz:** Im Zentrum des Mietgerichtstags stand der duale Kündigungsschutz mit der Frage, wie das Wiedererlangungsinteresse des Vermieters und das Bestandsinteresse des Mieters auszubalancieren sind. Der Nestor des deutschen Mietrechts, Friedemann Stornel, hat dazu den ganz großen Bogen gespannt. Wir haben uns aber auch mit Nischenthemen beschäftigt, etwa den Problemen der Kurzzeitvermietung attraktiver Innenstadtwohnungen an Touristen. Anlässlich des 20. Vereinsgeburtstags und der Verabschiedung meines Vorgängers Ulf Börstinghaus fand vorab ein Symposium zum Thema „Grundfragen der Mietpreisbildung“ mit Vorträgen von Christian Ude, Michael Voigtländer und Beate Gsell statt.

**NJW:** Ein Vortrag befasste sich mit der gerechten Miete. Gibt es die überhaupt?

**Artz:** Gute Frage, lesen Sie demnächst in der NZM bei Beate Gsell nach.

**NJW:** Was leistet in dem Zusammenhang die Mietpreisbremse und wie sieht der Mietgerichtstag diese Maßnahme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums?

**Artz:** Dazu kann ich nur meine persönliche Einschätzung äußern. Sicher ist es angezeigt, maßlosen Auswüchsen am Mietmarkt entgegenzuwirken, da es auch darum geht, eine gesellschaftliche Vielfalt in den Ballungszentren zu bewahren. Es wäre schön, wenn sich die Grundschullehrerin auch eine Wohnung in dem Viertel leisten könnte, in dem sie unterrichtet. Allerdings habe ich den Eindruck, dass die so genannte

Mietpreisbremse in vielen Fällen nicht greift, weil sie dem Mieter ein sehr konfrontatives Verhalten abverlangt. Stellen Sie sich eine Wohnungsbesichtigung mit 70 Interessenten vor, wie sie in angespannten Märkten vorkommt. Um die Wohnung zu bekommen, unterschreibt der Mieter einen Vertrag, der eine überhöhte, unzulässige Miete ausweist. Der Mieter ist nun gehalten, möchte er sein Geld nicht verlieren, postwendend die Miethöhe zu rügen oder schlicht ab dem ersten Monat einen geringeren Betrag zu überweisen. Dies empfinden viele Mieter als treuwidrig, was ich gut nachvollziehen kann. Sie wollen das Mietverhältnis nicht schon zu Beginn durch einen Streit über die Miethöhe erheblich belasten. Es gibt aber noch viele andere Probleme. Versuchen Sie einmal als Vermieter oder Mieter in einer Stadt ohne qualifizierten Mietspiegel, etwa Köln oder Düsseldorf, die zulässige Miete, also ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10%, zu ermitteln. Schließlich halte ich den Ausnahmetatbestand, nach dem der Vermieter jedenfalls die „Vormiete“ verlangen darf, für unangemessen und systemwidrig. Man greift nicht, wie immer wieder behauptet wird, in laufende Vertragsverhältnisse ein, wenn man auch Vermietern, die bislang schon sehr hohe Mieten verlangt haben, bei der Neuvermietung Grenzen setzt. Der alte Mietvertrag ist beendet und bleibt unangetastet. Der Vermieter tritt neu auf den Markt und genießt daher keinen Bestandsschutz. Die gesetzliche Regelung des § 556e I BGB widerspricht dem System der Relativität des Schuldverhältnisses.

**NJW:** Jüngst hat das LG Berlin (Urt. v. 9.3.2017 – 67 S 7/17, BeckRS 2017, 103939) nach Meinung vieler Mietrechtsexperten das Ende der Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter per AGB eingeläutet. Wie sehen Sie das?

**Artz:** Das Recht der Schönheitsreparaturen hat die Mietrechtsszene seit der Grundsatzentscheidung des VIII. Zivilsenats aus dem Jahr 2004 (NJW 2004, 2586) in Atem gehalten. Viele Klauseln wurden ohne Beschränkung der Rückwirkung gekippt. Aufsehen erregten im Frühjahr 2015 die BGH-Entscheidungen zur Abwälzung bei nicht renoviert übergebenen Wohnungen (NJW 2015, 1594; NJW 2015, 1871). Hier sind noch viele Fragen des AGB-Rechts offen. Das aktuelle Urteil des LG Berlin stellt die berühmte „Entgeltthese“ in Frage. Auch diese Entscheidung mag belegen, dass der Gesetzgeber dringend gefordert ist, das Problem zu regeln.

**NJW:** Gelingt der Rechtsprechung des für das Mietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats des BGH ein Ausgleich der widerstreitenden Interessen im Mietrecht?

**Artz:** Auch in der Revision hat der Senat den Einzelfall durch Anwendung und Auslegung des Gesetzes zu ent-

Seit 2009 lehrt Prof. Dr. **Markus Artz** Zivilrecht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung an der Uni Bielefeld. Studiert hat Artz in Trier und Málaga; auch Promotion und Habilitation erfolgten an der Universität Trier. Nach vier Lehrstuhlvertretungen in Berlin, München, Heidelberg und Bielefeld in den Jahren 2007 bis 2009, nahm der Vater eines Sohnes den Ruf der Universität Bielefeld an. Dort gründete er mit seinem Kollegen Prof. Dr. Florian Jacoby die Forschungsstelle für Immobilienrecht. Artz ist außerdem Mitherausgeber verschiedener Fachzeitschriften, unter anderem der NZM. Seit 25.3. steht der ambitionierte Rennradfahrer und bekennende Fan der „Fohlen“, der seine Lehrstuhlhomepage mit dem Internetauftritt von Borussia Mönchengladbach verlinkt hat, an der Spitze des Deutschen Mietgerichtstags.

scheiden. Daher ist es schwierig, Entscheidungen als „abstrakt“ interessengerecht zu beurteilen. Ich nehme aber an, dass jede Entscheidung vom Gedanken des (im Einzelfall) gerechten Interessenausgleichs getragen ist.

**NJW:** Welche mietrechtlichen Themen wünschen Sie sich auf der Agenda der nächsten Bundesregierung?

**Artz:** Die amtierende Regierung hat einen sehr konstruktiven Diskussionsprozess über aktuelle mietrechtliche Themen angestoßen, die in einen Entwurf mündeten. Barbara Leier hat hier als Referatsleiterin im Bundesjustizministerium großartige Arbeit geleistet. Die angerissenen Fragen waren schon die richtigen: Erstellung und Rechtsnatur von Mietspiegeln, Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Modernisierung und Mieterhöhung, Wohnflächenberechnung. Unbedingt sollte ein neuer Versuch unternommen werden, die Regelung zur so genannten Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken. Schließlich gehört das soeben angesprochene Thema der Schönheitsreparaturen auf die Agenda, womöglich auch der duale Kündigungsschutz.

**NJW:** Und welche Themen stehen auf der Agenda des neuen Vorstandsvorsitzenden des Mietgerichtstags?

**Artz:** Auch das Mietrecht wird sowohl in der Vertragspraxis als auch „im Haus“ von der zunehmenden Digitalisierung erfasst. Hinzu kommt die europäische Dimension der Wohnraummiete, die bislang nur vereinzelt beachtet wird. Es würde mich schließlich sehr freuen, den Dialog mit den Richterinnen und Richtern des für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats wiederbeleben zu können. •

---

Interview: Monika Spiekermann