

Miethöhe und die dazu ergangenen Gerichtsentscheidungen

In den letzten 10 Jahren sind in Berlin 357 Gerichtsentscheidungen veröffentlicht worden, davon 175 vom Landgericht Berlin und aus den bezirklichen Amtsgerichten 137 Urteile. Insgesamt gab es zum § 558 BGB 694 Entscheidungen, die bei juris veröffentlicht worden sind. Der Bundesgerichtshof ist mit 20 Entscheidungen etwas weniger vertreten, davon betrafen 4 Verfahren den Berliner Raum, also rund 20%.

In den letzten Jahrzehnten haben über 300 000 erstinstanzliche Wohnraummietprozesse versucht, Klarheit in den verschiedensten mietvertraglichen Angelegenheit zu bekommen, die aus unserer Sicht allerdings auch zu Verwirrungen sowie zu einer völlig uneinheitlichen Rechtsprechung in den verschiedensten Einzelfällen geführt haben. Im Durchschnitt beschäftigt sich der Bundesgerichtshof alle 8 Monate mit einer solchen Mietangelegenheit, resultierend aus 32 Entscheidungen in der über 20-jährigen Rechtsentscheidsgeschichte, sodass immer wieder mal eine Klarstellung in den einzelnen Gerichtsauseinandersetzungen erreicht werden kann.

Zu dem Thema gab es auf dem Deutschen Mietgerichtstag in diesem Jahr einen umfangreichen Vortrag durch einen Richter beim Amtsgericht Dortmund, der gleichfalls Honorarprofessor an der Universität ist. Auch aus diesem Vortrag lässt sich viel ableiten, aber insbesondere gilt festzuhalten, dass unser Mietrecht einerseits das umfangreichste auf der ganzen Welt sein dürfte und andererseits aufgrund der differenzierten und immer wieder veränderten Grundlagen in der Auslegung und im Verständnis der Vertragsparteien derart kompliziert ist, dass die vertraglichen Konstruktionen in Verträgen für Mietraumwohnungen einen Umfang erreicht haben, der weit über 40 Seiten einer solchen Vereinbarung hat. Im Gewerberecht ufert es zum Teil aus und liegt noch weit darüber. Die unterschiedlichen Strukturen in Deutschland, wie zum Beispiel die Mietspiegel oder die Einzelvergleichsmieten sowie die daraus resultierenden Prozesse führen, einerseits zu grober Ungerechtigkeit und andererseits zu nicht zu verantwortender Miethöhe.

Die politisch beabsichtigten Veränderungen bzw. Verbesserungen für die Mieterschaft durch die Mietpreisbremse oder im Berlin der ?Berliner Mietendeckel? haben auch in einem gewissen Maße zur Verunsicherung für alle Betroffenen geführt. Daher fordert unser Verein, eine bundeseinheitliche, eindeutig definierte Mietpreisobergrenze für die nächsten 5 Jahre mit der Option auf weitere 5 Jahre im BGB festzusetzen. In diesem Zusammenhang darf auch unsere Forderung bei den erheblichen Nebenkosten nicht zurückstehen, die schon als zweite Miete bezeichnet werden und eine erhebliche Belastung für die Mieter bedeuten. Es ist somit erforderlich, die Nebenkosten auf verbrauchsabhängige Bereiche zu begrenzen, da diese tatsächlich dem Mieter zuzuordnen wären. In weiten Teilen könnten die Überregulierungen in der deutschen Gesetzgebung entfallen, wenn sich die Verantwortlichen nach dem Zitat von John D. Rockefeller richten würden: ?Ich glaube, dass jedes Recht eine Verantwortung, jede Gelegenheit eine Aufgabe und jeder Besitz eine Verpflichtung auferlegt.?

--