

*Elmar Streyl*

## Beobachtungen aus dem Mietprozess

1.

Krefeld ist eine industriell geprägte Mittelstadt am Niederrhein mit großer Nähe zu Düsseldorf und dem Ruhrgebiet. Dort habe ich über mehr als zehn Jahre hinweg Erfahrungen als Vorsitzender einer Zivilkammer des Landgerichts Krefeld gemacht, die ursprünglich für das Gewerbemietrecht und zweitinstanzlich für das Wohnungsmietrecht zuständig ist. Die Erfahrungen sind nicht repräsentativ, und das Folgende muss z.T. grob vereinfachen. Die Varianten des Verhaltens der Beteiligten sind genauso vielfältig wie deren Charaktere und deren Auseinandersetzungen. Es geht nicht um Bewertungen, sondern um Beschreibung und darum, gewisse Typisierungen herauszuarbeiten.

2.

Mietprozess! Der Begriff ist schon die erste Verschleierung dessen, was passiert. Der lateinische Ursprung (procedere), der darin steckt, bedeutet voranschreiten, Fortschritte machen. Dementsprechend bezeichnet das Wort „Prozess“ allgemein den gerichteten Ablauf eines Geschehens. Nichts anderes ist ein gerichtliches Verfahren. Nur kann man ihm wohl nicht (immer) die positive Konnotation des Fortschritts beimesse. Denn man darf sich nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein Gerichtsprozess ein Streit ist; der deutsche Begriff des Rechtsstreits ist insofern passender. Diesen Streit hat der Richter nach dem Grundansatz des historischen Gesetzgebers durch Urteil zu entscheiden, das Ergebnis ist notfalls mit staatlichem Zwang durchzusetzen. Einen solchen Ausgang eines Rechtsstreits mag ich aber nur eingeschränkt als Fortschritt bezeichnen, weil er in der Regel nicht zu einer wirklichen Befriedung führt.

Das ist vielleicht nicht weiter tragisch, wenn die Streitenden nur lose miteinander verbunden sind wie etwa bei einem Kaufvertrag. Anders bei Dauerbeziehungen, insbesondere bei Mietverhältnissen. Entsteht während eines Mietverhältnisses ein Streit zwischen Mieter und Vermieter, dann müssen die Beteiligten meist auch nach der Streitentscheidung noch miteinander umgehen. Ist keine Befriedung eingetreten, kann sich das schwierig gestalten und neuer (Rechts-) Streit entstehen. Dem liegen ganz fundamentale und ganz schlichte menschliche Verhaltensweisen zu Grunde: Während Kinder sich in dem einen Moment noch heftig zanken und im nächsten Moment ohne große Versöhnung wieder prächtig verstehen können, geht diese Fähigkeit den meisten Erwachsenen jedenfalls bei einem regelrechten Streit mehr oder weniger verloren. Und ein Rechtsstreit ist eine institutionalisierte Form des Streits, ihn zu beginnen strahlt förmlich aus, eine Grenze sei überschritten: Man geht zum Anwalt, investiert nicht unerheblich in die Kosten des Streits, erhebt Klage, verteidigt sich, braucht Angriffs- und Verteidigungsmittel. Das ist vielfach Kriegsvokabular.

Die weitreichendste Folge einer Prozessvorbereitung bzw. Prozesseinleitung ist meiner Erfahrung nach, dass die Beteiligten nicht mehr miteinander reden, sondern (über ihre Anwälte) einander schreiben.<sup>1</sup> Reden aber schafft Vertrauen, Reden vermeidet Missverständnisse oder räumt sie aus, Reden ist die beste Konfliktvermeidungs- und Konfliktlösungsstrategie.<sup>2</sup>

Die beteiligten Mietvertragsparteien wissen natürlich um die Belastungen, die ein Rechtsstreit für die Zukunft ihrer (Vertrags-) Beziehung mit sich bringen kann. Deshalb zögern sie oftmals mit der Verfolgung von Ansprüchen und machen sie erst nach Vertragsende geltend, wenn Rücksichtnahme eine untergeordnete Rolle spielt. Das zeigt sich besonders deutlich bei Minderungen wegen Flächenabweichung. Eine derartige Minderung wird nur selten während des Vertragslaufs vorgebracht (allenfalls bei einem Streit über anderweitige Dinge als „Gegenangriff“), sondern zumeist erst nach Auszug in Form eines Bereicherungsanspruchs wegen überzahlter Miete. Außerdem kann es sich an einer Explosion von Vorwürfen aus der Vergangenheit zeigen, die mit dem Streitgegenstand direkt nichts zu tun haben, die aber unbewältigt sind; die streitgegenständliche Auseinandersetzung war dann nur der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen gebracht hat. Ein solcher Konfliktstau steht einer Befriedung natürlich erheblich entgegen.

Auch der Gesetzgeber weiß um die Notwendigkeit der Befriedung statt der schlichten Streitentscheidung. Allerdings drückt sich dieses Wissen nach außen nur kümmerlich aus, im Wesentlichen in § 278 ZPO. Dort ist verankert, dass und wie das Gericht sich um eine gütliche Beilegung des Streits bemühen soll. Im materiellen Recht trägt § 548 BGB – auch – dem Anliegen Rechnung, das Mietverhältnis während seiner Dauer von Streitigkeiten freizuhalten, indem die Vorschrift den Verjährungsbeginn auf das Vertragsende hinausschiebt<sup>3</sup> – freilich um den Preis einer sehr kurzen Verjährungsfrist.

### 3.

Wird ein Prozess angestrengt, ist der Konflikt oftmals schon weit fortgeschritten. Selbst wenn eine gütliche Beilegung des unmittelbaren Streitgegenstands gelingt, ist die Beziehung vielfach endgültig zerrüttet. Die frühzeitige, vorprozessuale und voranwaltliche Anwendung von Streitvermeidungsstrategien<sup>4</sup> könnte den Parteien viel Ärger, Zeit und Geld ersparen. Das entbindet natürlich nicht von dem Versuch einer (späten) Befriedung. Denn eine Streitentscheidung steht einer zukünftig gedeihlichen Beziehung der Klageparteien erheblich zusätzlich im Weg, eine gütliche Einigung kann dagegen viel eher Ausgangspunkt und Chance für einen Neuanfang sein.

Eine streitige Entscheidung des Prozesses wäre allerdings ein Fortschritt, wenn es den Parteien gelänge, eine distanzierte Haltung zu der Auseinandersetzung einzunehmen. Sie müssten begreifen und verinnerlichen, dass Ausgangspunkt in den allermeisten Fällen ein sachliches Problem war, das aufgetaucht war und das es zu lösen galt. Probleme, die vor

1 Das ist wahrscheinlich eine unzulässige Pauschalierung, die auf einer möglicherweise verzerrten Wahrnehmung dessen beruht, was später bei Gericht verhandelt wird. Es gibt eine große Zahl von Anwälten, die das Gespräch der Parteien in Gang halten und erfolgreich auf eine Streitschlichtung im Sinne einer Befriedung hinwirken.

2 S. auch Streyl, Vorprozessuale Strategien zur Streitvermeidung und Vorbereitung eines Mietprozesses, NZM 2014, S. 4.

3 Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 11. Aufl., § 548 Rn. 2.

4 S. dazu Streyl (Fn. 2), S. 1 ff.

Gericht ausgetragen werden, verlassen aber mit großer Sicherheit zu irgendeinem Zeitpunkt die Sachebene und werden (auch) zu einem persönlichen Konflikt. Die Menschen sind offenbar nicht oder nur sehr selten in der Lage, eine Streitentscheidung durch Dritte ohne erhebliche Beeinträchtigung der persönlichen Beziehung zuzulassen – und jede Störung der persönlichen Beziehung schadet der vertraglichen Beziehung, bei der hochemotionalen, hochsensiblen Miete zumal. Der Einfluss des Gerichts oder vorgelagert der Anwaltschaft hierauf ist gering. Wenn sie eingeschaltet werden, ist das Tischttuch zerschnitten. Eine der Parteien müsste den sehr schwierigen, vielen Menschen kaum möglichen Anfang machen und seinem Gegenüber schon frühzeitig signalisieren: „Wir haben einen sachlichen Konflikt, den wir lösen müssen. Ich möchte nicht, dass unsere Beziehung hierdurch nachhaltig beeinträchtigt wird und werde mich hoffentlich entsprechend verhalten. Wenn wir uns nicht einigen können, sollte das Gericht entscheiden.“

#### 4.

Eine grobe Typisierung der Mietprozesse ist die Unterscheidung zwischen dem Wohnraummietprozess und dem Streit über Gewerbemietverhältnisse. Die Typisierung beruht nicht auf den teilweise verschiedenen materiellrechtlichen Regelungen für beide Vertragsarten, sie beruht schlicht darauf, dass Gewerbemietprozesse ganz überwiegend Mangelverwaltung sind. Der Mieter kann die Miete nicht mehr bezahlen, weil seine Geschäfte schlecht laufen. Und an der Miete spart er zuerst, weil hiervon nicht unmittelbar die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes betroffen ist – anders als vielfach bei Nichtbezahlung von Waren oder Personal. Die Einforderung rückständiger Miete (ggf. nebst Räumung) macht den ganz überwiegenden Teil der Rechtsstreitigkeiten aus, andere Konflikte finden sich wenig bis fast gar nicht. Insbesondere den in der Wohnraummiete so beliebten Streit um Betriebskosten gibt es kaum.

Dieser persönlichen Wahrnehmung steht nur scheinbar die veröffentlichte Rechtsprechung entgegen. Veröffentlicht wird nämlich hauptsächlich die Rechtsprechung des BGH oder der Oberlandesgerichte. Der mehr oder weniger zahlungsunfähige Mieter führt den Streit aber nicht bis dorthin. Er trägt vielmehr vor dem Landgericht das letzte Rückzugsgefecht aus, um eine wirtschaftliche Lösung zu finden, die ihm das Überleben ohne Insolvenz erlaubt. So bitter das für einen Vermieter ist, der eine berechtigte Forderung hat: Der Prozess dient oftmals nur dazu, um einen wenig werthaltigen Titel zu schaffen oder einen solchen mit hohem, an sich unberechtigten Nachlass. Die vermeintliche Sicherheit des Zeitmietvertrages auf regelmäßige Einnahmen über einen bestimmten Zeitraum existiert jedenfalls im kleingewerblichen Bereich nicht. Kündigungsfolgeschäden wegen Mietausfalls sind noch schlechter zu realisieren als Mietrückstände, wenn – wie vielfach – eine Anschlussvermietung schwierig ist.

Derartige Streitigkeiten, bei denen es um Mangelverwaltung geht, werden meist erstaunlich emotionslos geführt. Alle Beteiligten wissen, dass sich ein Vertrag für beide lohnen und in der Situation des Mangels ein möglichst alle zufrieden stellender Kompromiss gefunden werden muss. Es geht um Schadensbegrenzung; persönliche Auseinandersetzungen oder kleinliche Aufarbeitung von Konfliktpunkten sind in diesen Prozessen selten.

Woran liegt es, dass die Zahl der Gewerbemietprozesse, die nicht von Geldmangel beeinflusst sind, so gering ist? Beim Gewerbemietner hängt doch etwa der Gewinn auch davon ab, wie hoch seine Betriebskosten sind. Müsste er da nicht ebenso genau hinschauen

wie der Wohnungsmieter? Meine Vermutung: Der Gewerbemietner konzentriert sich auf das, was er mit dem Mietobjekt bezieht, nämlich das Geldverdienen. Natürlich muss er seine Kosten im Griff haben, aber der Aufwand, den er in die Verwaltung seines Mietvertrages steckt, fehlt beim Kern seiner Tätigkeit. Er kümmert sich nicht „aus Prinzip“ um seinen Mietvertrag, sondern nur bei Verdacht oder – etwa bei Betriebskosten – überschreiten innerer Alarmgrenzen. Insofern ist er der vielzitierte „kühl kalkulierende Geschäftsmann“.

5.

Der Wohnraummietprozess ist anders, er ist emotionaler und von anderen Interessen geprägt.

a.

Auf Vermieterseite muss man mindestens zwei große Gruppen unterscheiden, nämlich die institutionellen (Groß-) Vermieter und die Privatvermieter. Erstere verhalten sich weitgehend rational, d.h. emotional unaufgereggt. Das liegt wahrscheinlich daran, dass sie bürokratische Standards und Vorgehensweisen entwickelt haben, die sie durch angestellte Fachkräfte abarbeiten lassen. Der Privatvermieter hingegen ist meist (emotional und räumlich) direkter am Objekt und den Mietern.

Vermieten ist Kapitalanlage. Immobilien gelten als (krisen-) sichere Anlage mit nicht besonders hoher, dafür jedoch beständiger Rendite. Diese Einschätzung mag zwar auf das Ganze gesehen weitgehend richtig sein, sagt aber nichts über das einzelne Mietobjekt aus; sie prägt dennoch wohl die Erwartung an die Vermietungspraxis mit. Sehr (!) überspitzt ausgedrückt, denken viele Kleinvermieter: Wenn ich einen Mieter finde, zahlt der die Miete und alles ist gut. Vermietung als Selbstläufer. Mietausfälle, Problemmieter, Mängel, Leerstand und die Notwendigkeit des ständigen Sich-Kümmerns werden ausgebündet. Die enttäuschte Erwartung bestimmt das Prozessverhalten, die Emotion verstellt den Blick für wirtschaftlich sinnvolles Verhalten.

Ein institutioneller Vermieter hat eine professionelle Distanz zum Mietobjekt, die dem Kleinvermieter weitgehend fehlt. Störungen und Zustandsverschlechterungen empfindet Letzterer ein wenig wie einen Angriff auf sich selbst. Die Empfindungen der Mieter sind eher gegenläufig. Noch früher als das Bundesverfassungsgericht haben viele für sich erkannt und danach gelebt, die Mietwohnung gehöre mit Einzug und Zahlung der Miete quasi ihnen. Ein Mitspracherecht des Vermieters bei der Nutzung oder dessen Recht zu Veränderungen können sie nur schwer akzeptieren. Beides ist verständlich. Die Wohnung ist für den Mieter der Lebensmittelpunkt und für den Vermieter zentraler Bestandteil seines Vermögens. Die berechtigten, gesetzlich geschützten Belange des jeweils anderen nicht zu sehen, führt aber zu vielen Konflikten.

b.

Vermieter müssen bzw. müssten wirtschaftlich denken. Wohnraummietner müssen das nicht und tun das in der Regel auch nicht. Nach der vergleichsweise einfachen Überlegung, welche Miete sie sich bei dem zur Verfügung stehenden Einkommen leisten können und wollen, sind sie nach Abschluss des Mietvertrages an Rechten (und Pflichten) interessiert, nicht aber an Rentabilität. Intellektuell können sie natürlich erkennen, dass der

Vermieter daran denken muss, die Rücksichtnahme hierauf ist jedoch gering. Rechtlich darf sie das auch sein, aber insbesondere in einer Dauerbeziehung ist es meist sinnvoll, den Partner abseits des Rechtlichen wirtschaftlich nicht zu überfordern. Dazu müssten dem Mieter die wirtschaftlichen Belange transparent gemacht werden.

c.

Die Parteien interessieren sich nicht oder nur sekundär für das Gesetz, sondern für Gerechtigkeit, was sie weitgehend mit den eigenen Interessen gleichsetzen. Das ist tendenziell bei den meisten Menschen so angelegt, es verstärkt sich aber im Prozess, der Streit verhindert das Erkennen und Anerkennen berechtigter gegenläufiger Standpunkte. Die Interessen müssen dabei nicht nur finanzieller Natur sein.

Damit bin ich beim Grunddilemma des sozialen Mietrechts. Die Wohnung ist zivilrechtliches Eigentum des Vermieters. Hierzu heißt es in § 903 BGB, dass der Eigentümer mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen könne. Diesen Satz haben alle Eigentümer, nicht nur Vermieter, verinnerlicht. Ausgeblendet aus dem „gefühlten“ Eigentum wird die in § 903 BGB enthaltene Einschränkung, dass dies nur gilt, wenn das Gesetz oder Rechte Dritter nicht entgegenstehen. Ausgeblendet wird weiter der schlichte Satz in Art. 14 GG: Eigentum verpflichtet. Und kaum einem Eigentümer werden so viele Beschränkungen durch das (Miet-) Gesetz auferlegt wie dem Vermieter. Ein Mieter denkt tendenziell gegenläufig. Mit Vertragsschluss und Zahlung der Miete und mit der Zeit immer weiter zunehmend hält er sich – wie bereits angedeutet – für so etwas wie einen Eigentümer. Seine Position ist in der Tat auch stark: Begeht er keine Vertragsverstöße, hat der Vermieter kaum eine Möglichkeit, ihn gegen seinen Willen loszuwerden, weil das Gesetz die Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters stark schützt. Mag dieses Spannungsverhältnis bei unproblematischem Verlauf des Mietverhältnisses noch nicht zu Tage treten, so wird das bei einem Streit schlagartig anders.

Im Prozess kann man die wechselseitigen und gegenläufigen Interessen herausarbeiten. Das fördert die Erkenntnis bei den Parteien, die darüber häufig gar nicht reflektiert haben (insbesondere nicht über die Interessen der Gegenpartei), und bereitet entweder eine gütliche Einigung vor oder steigert die Akzeptanz einer streitigen Entscheidung, was wiederum unabdingbare Voraussetzung einer gedeihlichen Fortsetzung des Mietverhältnisses ist (falls es dazu kommt).

Die Interessen der Beteiligten sind – gerade bei der Miete – nicht nur finanzieller Art. Dem Mieter geht es nicht allein um das Äquivalenzverhältnis von Miete und gewährtem Gebrauch, sondern um Selbstverwirklichung am Lebensmittelpunkt. Die meisten Vermieter wollen nicht allein vermieten, um Geld zu verdienen, sondern weil es „ihr“ Geschäft ist (mehr als ein anderes). Die Interessen des jeweiligen Gegenüber können die meisten Menschen (jedenfalls vor einem Streit, bei Streit und erst recht im Prozess ändert sich das erheblich) anerkennen, weil sie anständig und nicht übertrieben egoistisch sind. Außerdem können die meisten Menschen die Regeln des Rechts akzeptieren, wenn diese insgesamt als gerecht empfunden werden. Deshalb hilft es jedenfalls teilweise, die rechtlichen Regeln zu erläutern. Das Vertrauen der Parteien in rechtliche Erläuterungen des Gerichts ist recht hoch, meist brauchen sie aber zusätzlich die Bestätigung durch den eigenen Prozessvertreter. Das ist menschlich, weil man in der Regel demjenigen mehr ver-

traut, den man kennt oder zu kennen glaubt; man hat ihn selbst ausgewählt, anders als den Richter, den man zum ersten Mal erlebt.

Wirkliche Akzeptanz erreichen die Gerichte aber nur, wenn sie – im Rahmen des gesetzlich möglichen – vernünftig und mit Maß agieren und argumentieren. Dazu gehört, dass sie die Interessen beider Parteien im Blick behalten. Das gilt für die Prozessführung, für das Gespräch mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung und für die Gesetzesauslegung. Die reine Jurisprudenz, die handwerklich richtige Gesetzesanwendung, bewirkt in der Regel keine wirkliche Akzeptanz, sondern allenfalls Gehorsam.

*d.*

Fast alle Vermieter versuchen – unterstützt durch ihre Interessenvertretungsverbände mit entsprechenden Vertragsmustern –, den gesetzlichen Grenzen, die das soziale Mietrecht setzt, durch vertragliche Regelungen zu begegnen. Der gesetzlichen Regelungsdichte setzen sie eine vertragliche Regelungswut entgegen, in der sie sich oftmals AGB-rechtlich verstricken. Der vermeintlich geschickte Vermieter, der der AGB-Falle entgehen will, versucht etwa Individualvereinbarungen zu schaffen, indem er Handgeschriebenes in den Vertrag aufnimmt. Dass solches Tun in den allermeisten Fällen nicht zielführend ist, muss er dann teuer durch Prozesskosten bezahlen.

Kümmern sich die meisten Vermieter zuviel (und meist erfolglos) um ihre Rechte, anstatt den gesetzlichen Regelungen zu vertrauen, so gibt es eine große Mietergruppe, die hier ein Defizit aufweist. Viele der Mieter, die Wohnunterstützung erhalten und diese Unterstützung direkt an den Vermieter auszahlen lassen, kümmern sich auch dann nicht um die Mietzahlung, wenn die Unterstützungsleistung eingestellt oder gekürzt wird. Solches Verhalten stellt eine extreme Gefährdung des Mietverhältnisses dar, dem weder die Sozialbehörden entgegenwirken noch die Mieter. Letztere sind oftmals hierzu auf Grund ihrer Lebensumstände nicht in der Lage oder haben es verlernt, sich ausreichend um die eigenen Angelegenheiten zu kümmern.

*6.*

Es gibt vier große Motivationen für einen Vermieter, ein Mietverhältnis beenden zu wollen. Die Reaktion auf Zahlungsrückstände überwiegt bei Weitem. Daneben sind von Bedeutung ein Eigenbedarf des Vermieters, der Wunsch nach Renditesteigerung und schließlich verhaltensbedingte Gründe, wenn also das Verhältnis des Vermieters zum Mieter aus anderen Gründen als Zahlungsrückständen zerrüttet ist.

*a.*

Ich kenne keine offizielle Statistik über den Anteil an Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs. Meiner subjektiven Schätzung nach sind es mehr als ein Drittel aller Klagen, was mir zwei Richter großer Amtsgerichte für ihre Dezernate bestätigt haben.<sup>5</sup> Die allermeisten Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs (über 80%?) enden mit einem Versäumnisurteil, also relativ schnell.<sup>6</sup>

5 Ähnlich Börstinghaus, Stellungnahme aus amtsrichterlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, NZM 2012, S. 704/705.

6 Ähnlich Börstinghaus (Fn. 5), S. 703.

Dennoch stellen solche Situationen eine besondere Belastung für die Vermieter dar. Die Mieter nutzen ihre formale Rechtsposition (den innegehaltenen Besitz, der nur durch staatlichen Zwang beendet werden darf) gesetzeswidrig aus, um in der Wohnung bleiben zu können. Auch wenn sie berechtigt und von ihnen anerkannt wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt wurden, ziehen sie nämlich nicht sofort aus, sondern erst nach Finden einer neuen Wohnung oder nach einem Räumungsurteil. Durch ihr Verharren in der Wohnung verschaffen sich diese Mieter faktisch eine nach dem Gesetz nicht vorhandene Räumungsfrist – ein Verhalten, das den Vermieter finanziell erheblich belastet, weil meist weder die Mietrückstände, die die Kündigung veranlasst haben, noch die Nutzungsschädigung bis zur Räumung (geschweige denn ein Mietausfallschaden) realisierbar sind. Belastbare Zahlen über die Häufigkeit derartigen Verhaltens habe ich nicht. Die gerichtsnotorischen Fälle verleiten mich aber zu der Vermutung, dass kaum einer dieser Mieter sofort nach der Kündigung auszieht. Die Aufnahme bei Verwandten oder Freunden scheint mir eine große Ausnahme zu sein.

*b.*

Den Wunsch nach Renditesteigerung akzeptiert der Gesetzgeber nur sehr eingeschränkt bei der Verwertungskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Er ist aber dementgegen oftmals dann vorhanden, wenn sich bei einer Neuvermietung höhere Mieten erzielen lassen als durch Mieterhöhungen gem. § 558 BGB. Quantifizieren kann und möchte ich das nicht näher; es gibt sehr viele Vermieter (vermietende Kapitalgesellschaften gehören nach meinem Eindruck nicht dazu), die eher an einem stabilen, problemlosen Mietverhältnis interessiert sind als an einem Ausreizen der Miethöhe. Wenn aber doch der Renditewunsch Oberhand gewinnt, werden teilweise Kündigungsgründe genutzt bzw. vorgeschoben oder aufgebaut, die ohne die Möglichkeit der Renditesteigerung nicht zum Versuch der Beendigung des Mietverhältnisses Anlass gegeben hätten. Derartiges ist in der gerichtlichen Praxis spürbar, „im wirklichen Leben“ dürfte es deshalb ebenfalls einige Bedeutung haben – ähnlich wie die beschriebene Ausnutzung formaler Rechtspositionen durch manche Mieter.

*c.*

Besondere Probleme bereitet die Zerrüttung des Vertragsverhältnisses. Je nachdem, wie robust die Persönlichkeitsstruktur der Beteiligten ist, erscheint ihnen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses schon unterhalb der Schwelle des rechtlich relevanten unzumutbar. Wer besonders harmoniebedürftig ist und über geringe Fähigkeiten der Konfliktbewältigung verfügt, wird schon durch eher geringfügige Auseinandersetzungen stark belastet und hat – als Ausprägung einer Art von Fluchtinstinkt – den Wunsch der Beendigung der Dauerbeziehung Miete. Während der Mieter aber meist einfach kündigen und nach Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen kann, braucht der Vermieter einen von der Rechtsordnung anerkannten Grund gem. §§ 543, 573 BGB. Auch in dieser Situation sucht mancher Vermieter dann nach Kündigungsgründen, die vom Kern des Problems entfernt sind, die aber helfen, das ungeliebte, belastende Mietverhältnis zu beenden.

d.

Eigenbedarf ist wahrscheinlich der häufigste dieser Kündigungsgründe. In der überwiegenden Zahl der Räumungsprozesse nach Eigenbedarfskündigung wird behauptet, diese sei nur deshalb erfolgt, um einen missliebigen oder einen mangelrügenden Mieter loszuwerden. Die Erfolgsquote dieser Einwendungen ist eher gering, wahrscheinlich deshalb, weil die Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung nicht hoch sind und oftmals eine Eigenbedarfssituation besteht, die aber bei intaktem Mietverhältnis nicht ausgenutzt wird; allerdings ist bei den geringen Anforderungen ein Fingieren des Tatbestandes nicht schwierig, und die Fehlerquote der Richter bei der Beurteilung von Zeugenaussagen dürfte relativ hoch sein.

Wenn ehrlich um Eigenbedarf gekämpft wird, ist die Situation meist tragisch. Das ist selbst dann so, wenn gesetzlich anerkannte Härtegründe nicht vorhanden sind, weil der Mieter seinen Lebensmittelpunkt verliert. Allerdings verhalten sich viele Mieter in dieser Situation unvernünftig. Anstatt aussichtslos vor Gericht zu kämpfen, wäre es sinnvoller, die Zeit und die Energie zu investieren, eine neue Bleibe zu finden. Denn der Eigenbedarf wird mit Zeitablauf oftmals immer drängender, so dass kaum noch Spielraum für längere Räumungsfristen vorhanden ist. So etwa, wenn ein Kind in die Nähe der Eltern ziehen will (oder umgekehrt), um eine Unterstützung oder eine Pflege besser gewährleisten zu können. Hier drängt sich gelegentlich auch der Eindruck auf, dass der Mieter bewusst „auf Zeit spielt“ in der Hoffnung, die Pflegesituation werde sich anderweitig erledigen oder um eine „Entschädigung“ für einen frühzeitigeren Umzug erlangen zu können.

7.

Der Streit um Betriebskostenabrechnungen macht einen großen Teil der Mietstreitigkeiten aus. Auch hier sind Emotionen im Spiel, aber sie sind oftmals weniger tiefgehend als bei einem Streit über Mängel oder Fehlverhalten und den sich daraus ergebenden Folgen wie Zahlungsverzug und Kündigung.

Die Materie ist rechtlich wie tatsächlich hochkomplex. Das Gerechtigkeitsgefühl ist beteiligt, aber oftmals fehlgeleitet. Mieter und Vermieter denken gleichermaßen, die von ihnen für richtig gehaltene Art der Verteilung entspreche dem, was wirklich verursacht wurde. Das ist aber weitgehend ein Irrglaube, ähnlich wie derjenige, die Verteilung der Gerichtskosten nach dem jeweiligen Obsiegen entspreche dem Maß der wirklichen Kostenverursachung. Es handelt sich in beiden Fällen um Fiktionen. Um diese Fiktionen wird heftig und vor allem aufwändig gekämpft.

Der Vermieter wähnt sich hierbei in einer undankbaren Rolle. Auch wenn die Betriebskosten rechtlich Teil der Miete sind, sind sie nach seinem Empfinden durchlaufende Posten. Er verdient an ihnen nichts, er verteilt sie nur. Macht er hierbei Fehler, wird aus einem Nullsummenspiel ein Minusgeschäft. Viele Mieter denken latent, der Vermieter wolle sie persönlich benachteiligen. Er hat aber in aller Regel nicht selbst einen Vorteil aus einer Falschabrechnung, den Vorteil hat vielmehr ein anderer Mieter. Dennoch muss natürlich der Mieter mit dem Vermieter um die richtige Verteilung streiten, nicht mit den anderen Mietern.

So lästig und kostspielig solche Streitigkeiten auch sein mögen, so müssen sie wohl doch geführt werden. Wenn das Gesetz kompliziert und das Leben vielfältig ist, dann kann Streit entstehen. Eine einmalige Fehlverteilung mögen viele Mieter noch hinneh-

men, wenn die Beträge gering bleiben; aber es gilt auch den Anfängen zu wehren, wenn nämlich zu befürchten steht, der Fehler werde sich im Dauerschuldverhältnis Miete jährlich und jährlich nachteilig wiederholen. Insofern muss man auch für den Streit über kleine Beträge Verständnis aufbringen. Ein Rechtsstreit bringt da Klärung für Gegenwart und Zukunft.

Er bringt auch Klärung für solche Vermieter, die eine schier unerschöpfliche Phantasie bei der Abrechnung aufbringen. Wenn man nach Jahren glaubt, schon alles an Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten oder alle Formen und Varianten einer Abrechnung gesehen zu haben, dann kommt wieder etwas Neues daher. Manche dieser Auswüchse sind von Unkenntnis geprägt, manche von Tradition, die erst ein neuer Mieter in Frage stellt, manche von irrer Darstellung, manche von Gutdünken, manche von übertriebener Verteilungsgerechtigkeit, die in Unverständlichkeit endet. Das Nachforderungsverbot des § 556 Abs. 3 Satz. 3 BGB bewirkt, dass der Vermieter seine Forderung verliert, was für ihn schwer nachvollziehbar ist, weil er doch genau weiß, dass die Kosten angefallen sind und er sie nun dennoch teilweise selbst tragen muss. Warum ein Vermieter einen solchen aussichtslosen Betriebskostenprozess führt, ist mir unklar. Ich vermute, dies geschieht oftmals entgegen anwaltlichem Rat eben wegen der fest verwurzelten Überzeugung, der Mieter habe die Kosten verursacht und müsse sie deshalb auch tragen.

Wenn die Abrechnung als solche nachvollziehbar ist, dann entzündet sich ein Streit vielfach an einer einzelnen Betriebskostenposition, die dem Mieter viel zu hoch erscheint. Leider gibt es in solchen Situationen (das betrifft nicht nur den Mietprozess, sondern in ähnlicher Weise etwa auch den Bauprozess) viele Menschen, die den Streit nicht auf diesen – berechtigten – Anlass beschränken können, die vielmehr alles Tun des Gegenüber in Zweifel ziehen: Der Mieter prüft die Abrechnung überkritisch und findet natürlich weitere aus seiner Sicht zweifelhafte Punkte. Auch gibt es gelegentlich Berater, die einen Streit künstlich aufblähen, um Druck zu machen und Verhandlungsmasse zu schaffen. Allerdings wird der Streit dadurch aufwändiger und teurer, das Klima zwischen den Parteien vergifteter. Ein Sieg ist dann allenfalls ein Pyrrhussieg.

## 8.

Welche Folgerungen soll man nun aus all den geschilderten Erfahrungen ziehen? Soll man überhaupt Folgerungen ziehen?

### a.

Ein Gesetz ändert die menschliche Natur nicht, aber Gesetze können der menschlichen Natur mehr oder weniger entsprechen. Die meisten Menschen streiten sich nicht gern, sie gehen einem Streit, einem gerichtlichen zumal, eher aus dem Weg, handeln pragmatisch oder streben einen Kompromiss an, selbst wenn sie sich vollständig im Recht fühlen. So verläuft der größte Teil der Mietverhältnisse (weitgehend) problemlos und friedlich, vor allem ohne Rechtsstreit. Aber es gibt auch eine erkleckliche Zahl von Menschen, denen fehlt die Kompromissfähigkeit, die immer den von ihnen für richtig gehaltenen Standpunkt vollständig durchsetzen wollen. Komplizierte Regelungen bieten hierfür reichhaltiges Futter. Das Betriebskostenrecht ist ein Paradebeispiel. Betriebskostenprozesse sind volkswirtschaftlicher Unsinn. Sie machen einen großen Teil der Mietprozesse aus, die Streitwerte sind gering, die Kosten hoch. Positiv ist allenfalls die Verhaltenssteuerung, die ein Urteil in der Zukunft bewirken kann. Eine Vereinfachung des Betriebskosten-

rechts wäre eine Wohltat, m.E. für alle Beteiligten. *Summum ius, summa iniuria!* Oder anders gewendet: Einfache, ungerechte Lösungen sind vorzuziehen. Diese rechtspolitische Diskussion soll hier allerdings nicht vertieft werden.

*b.*

Viele Räumungsprozesse könnten aus meiner Sicht vermeidbar sein. Wenn sie mit Verjährungsurteil enden, ist fast immer mangelnde Zahlungsfähigkeit der Grund für die Vertragsbeendigung. Zu einer Vertragsbeendigung müsste es nicht kommen, da der Staat für Bedürftige die Miete ganz oder teilweise übernimmt. Wenn die Sozialbehörden früher eingeschaltet würden (wenn sie etwa durch den Vermieter schon vor der Kündigung von einem Zahlungsrückstand unterrichtet würden) und wenn die Behörden dann schnell handeln würden, wären viele Mietverhältnisse zu retten; Gleiches gälte, wenn die Sozialbehörden bei einer Kürzung oder dem Entzug von Wohnunterstützung flankierende Maßnahmen treffen würden. Allerdings sind die gesetzlichen Instrumentarien unzureichend. So wird einerseits der Vermieter nicht verpflichtend von der Unterstützungsleistung bzw. deren Entzug informiert und erhält nur mit Zustimmung des Mieters Auskunft über die Leistungen. Andererseits sind die Heilungsmöglichkeiten nach einer Kündigung trotz § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB begrenzt, da diese Vorschrift nicht für ordentliche Kündigungen gilt, die inzwischen routinemäßig mit der außerordentlichen Kündigung ausgesprochen wird. Der größte Fortschritt wäre aus meiner Sicht aber, wenn die Wohnunterstützung wieder – wie früher – direkt an den Vermieter gezahlt würde. Als das noch der Fall war, gab es sogar einige Vermieter, die bevorzugt an Unterstützungsempfänger vermieteten, weil dies trotz der prekären Verhältnisse der Mieter eine weitgehend sichere Mietzahlung bedeutete.

*c.*

Eine der Urfunktionen der Gerichte ist es, den Schwächeren zu ihrem Recht zu verhelfen. Damit meine ich Fälle, in denen eine Partei über das übliche Maß bei der Vertretung eigener Interessen hinaus die Belange der Gegenpartei nicht nur verkennt, sondern bewusst missachtet. Das sind die Fälle, die einem strafbaren oder sittenwidrigen Verhalten zumindest nahe sind und in denen nicht ein Spruch über das Richtige erforderlich ist, sondern Zwang. Hier gibt es – ähnlich wie im Bauprozess – nach meiner Erfahrung keine großen Unterschiede zwischen Vermieter- und Mieterseite. Skrupellosigkeit und Rücksichtslosigkeit ist auf beiden Seiten gleichermaßen zu finden; es handelt sich um Auswirkungen von Persönlichkeitsmerkmalen, die unabhängig von der Parteidrolle sind. Die Schnelligkeit der Justiz ist in solchen Fällen ein Wert an sich. Wenn man als Richter meint, einen solchen Fall erkannt zu haben, ist es in der Regel möglich, ihn so zu beschleunigen, dass das Leiden des Schwächeren möglichst kurz dauert, das Verfahren aber dennoch rechtsstaatlichen Anforderungen voll genügt. Notwendig ist nur ein Abweichen von der eigenen bürokratischen Routine und ein wenig Anstrengung.

*d.*

Von diesen Fällen abgesehen, müssen die am Mietprozess beteiligten Robenträger auf die menschliche Natur eingehen, die Beteiligten kennen lernen und einschätzen und maßgeschneiderte Lösungen entwickeln, die dem Mietverhältnis eine Chance für eine gute Zukunft bietet. Diese Chance zu ergreifen, liegt dann bei den Parteien.