

# SCHWERPUNKT: MIETRECHT

*Peter Derleder*

## Editorial zum mietrechtlichen Schwerpunkt dieses Hefts

Die Mietpreisbremse kommt, verspricht die Große Koalition. Der Regierungsentwurf liegt vor, der Bundestag muss nur noch darüber beschließen und dann wird das Gesetz zum größten Teil am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten. Es wirkt sogar schon voraus, weil die Vermieter mit übersteigertem Erwerbstrieb noch schnell die Miete vor der Einführung der Mietpreisbremse erhöhen. Diese stellt eine Wiederbelebung eines preisrechtlichen Instruments der Nachkriegsjahre dar, greift also entschieden, aber zeitlich begrenzt in die Privatautonomie der Vertragssubjekte ein. Es hapert nur an einem gesicherten Referenzrahmen, weil er die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine komplexe Ermittlung, voraussetzt. Außerdem müssen auch noch die Landesregierungen handeln und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen, da die Ermächtigung zu einer Rechtsverordnung im Gesetz für höchstens fünf Jahre erteilt ist und jedenfalls bis zum 31.12.2020 endet. Aber äußerste Zügigkeit ist jedenfalls von den Landesregierungen von der CSU bis zu Rot-Rot-Grün in Thüringen zu erwarten, wie sich bei dem 1.5.2013 in Kraft getretenen Gesetz über eine differenzierte Kappungsgrenze gezeigt hat, wo Bayern und Berlin innerhalb von Tagen entsprechende Rechtsverordnungen erlassen haben, Bayern sogar für 89 Städte und Gemeinden, ganz abgesehen von München.

Die noch nicht abgeschlossene Finanzkrise mit ihren prekären Käufen von Staatsanleihen durch die EZB und mit ihren wirtschaftshistorisch singulär niedrigen Zinsen hat die Anleger bewegt, nunmehr auf das Immobilienkapital zu setzen. Um den Globus schwirrt ein Finanzkapital, dessen Verwertbarkeit sehr fragwürdig ist und das aus Furcht vor Substanzverlusten nun bei Immobilien Halt sucht. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass die Finanzierungen der Wohnungen von Durchschnittsverdienern nicht mehr zu tragen ist, wenn sich das allgemeine Zinsniveau aus gesamtwirtschaftlichen Gründen spürbar heben wird. Dann werden die Immobilienwerte mit dem Platzen der Immobilienblase dramatisch sinken und die Häuser der Durchschnittsverdiener zwangsversteigert werden. Die USA haben diese Entwicklung im letzten Jahrzehnt vorgemacht.

Es ist also höchste Zeit, eine Preisbegrenzung für die Mieten einzuführen, die auf den angespannten Märkten in den letzten Jahren gewaltig gestiegen sind, ganz abgesehen von der zweiten Miete der Betriebskosten, die ebenfalls eine ganz neue Dimension erhalten haben. Der Neubau soll allerdings insgesamt von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, nicht nur bei der Erstvermietung, sondern auch bei den Folgevermietungen. Die Häuserpreise haben auf engen Märkten allerdings inzwischen ein Niveau erreicht, das kostendeckende Mieten praktisch nicht erreichbar erscheinen lässt. Die Abkopplung der

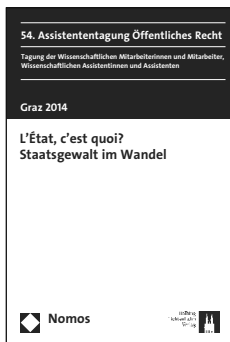
10.5771/0023-4834-2015-1-3

Häuserpreise beschränkt sich nicht nur auf den Neubau, sondern ergreift auch die verschiedenen Phasen des Altbaus. Damit wird der Zusammenhang der Finanzkrise mit der Flucht in die Immobilien drastisch deutlich.

Diese Entwicklung ist für die *Kritische Justiz* Grund genug, einen eigenen mietrechtlichen Schwerpunkt zur Analyse der Geschichte der Wohnungsmärkte, einschließlich des Umgangs der Nationalsozialisten mit dem Mietrecht aufzumachen. Ferner sollen zwei aktuell tätige Mietrichter zur Vergegenwärtigung der aktuellen Mietprozesse einbezogen werden.

*Peter Derleder* beschäftigt sich mit der Geschichte der Wohnungsmärkte und ihrer Regulierung seit 1900 bis zur Mietprelsbremse. *Jürgen Herrlein* vertieft den Aspekt der Entjudung des Mietwohnungsbestands im Nationalsozialismus als Teil des geplanten Holocaust. Der Vorsitzende Richter am Landgericht Krefeld *Elmar Streyll* macht Ausführungen zu den sozialen Tatsachen der Mietrechtsanwendung, während der Richter am Oberlandesgericht Rostock *Dirk Both* auf die Schwerpunkte der gegenwärtigen Rechtsanwendung eingeht.

## Und was bleibt von der Staatsgewalt?



### L'État, c'est quoi? Staatsgewalt im Wandel

54. Assistententagung Öffentliches Recht

Herausgegeben von Mag. Lisa Heschl,  
Mag. Julia Juri, BA, Mag. Manuel P. Neubauer,  
MMag. Ass.-Prof. Dr. Jürgen Pirker, Mag. Matthias  
Scharfe, BA, Mag. Dr. Lorin-Johannes Wagner  
und Mag. Malina Willgruber

2015, 320 S., brosch., 49,- €, ISBN 978-3-8487-1311-0

[www.nomos-shop.de/22596](http://www.nomos-shop.de/22596)

Im postmodernen Staat befinden sich altbekannte Dogmen in einem unaufhaltsamen Prozess der Erosion. Das staatliche Normsetzungsmonopol ist zersplittert. Effiziente Antworten auf eine zunehmend komplexe Wirklichkeit sind gefordert. Neue Akteure treten auf. Graubereiche entstehen. L'État, c'est quoi?

Portofreie Buch-Bestellungen unter  
[www.nomos-shop.de](http://www.nomos-shop.de)

Alle Preise inkl. Mehrwertsteuer



**Nomos**