

Datenbank soll Beaujoais-Mietspiegel“ ersetzen

4. Deutscher Mietgerichtstag in Dortmund fordert mehr Klarheit vom Gesetzgeber

Von Lothar Hausmann

Jeder fünfte in Deutschland geführte Prozess dreht sich um Streit zwischen Mieter und Vermieter. Ein weiteres Anwachsen der bisher schon 330.000 Fälle im Jahr befürchten Experten in den „unzureichenden Überleitungsvorschriften bei den Reformen von Miet- und Schuldrecht“. Dieser Ansicht ist zumindest die Mehrheit der über 260 Richter, Anwälte, Wissenschaftler und Verbandsjuristen, die sich am Wochenende zum 4. Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund trafen.

So gilt es beispielsweise als strittig, inwieweit die vom Gesetzgeber auf drei Monate verkürzte Kündigungsfrist auch für Formularymietverträge gilt, die vor dem 1. September vorigen Jahres abgeschlossen wurden. Ein anderes Problem betrifft die gesetzliche Abschaffung von Zeitmietverträgen. „Wer dennoch auf Zeit vermieten will“, so der Krefelder Haus & Grund-Geschäftsführer Dr. Heinz-Herbert Gather, „greift notgedrungen in die Trickkiste: Die Parteien vereinbaren die erste Kündigungsmöglichkeit zum Beispiel erst nach Ablauf von zwei Jahren.“

Waren manche Vermieter in der Vergangenheit recht großzügig bei der Veranlassung von Nebenkosten, so verpflichtet sie das neue Mietrecht nun auf besondere Wirtschaftlichkeit. Ulf P. Börstinghaus, Amtsrichter in Dortmund und Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages: „Jährliche Wartungen von Fenstergriffen, Rohrleitungen, Feuerlöschern oder Dachrinnen gehören ganz sicher nicht mehr dazu.“ Auch seien Vermieter jetzt gehalten, teure

Hausversicherungen zu überprüfen und rechtswidrige Abfall- oder Abwasserbescheide – wie in den vergangenen Jahren in zahlreichen Gemeinden Nordrhein-Westfalens erlassen - im Interesse ihrer Mieter anzufechten.

Konflikte zwischen Mietern und Vermietern gibt es naturgemäß auch bei anstehenden Mieterhöhungen. Dabei können sich die Parteien zwar vielerorts auf sogenannte Mietspiegel stützen, doch nur ein Bruchteil der bundesweit 493 Mietspiegel – etwa in Münster, Witten, Essen, Dortmund und Berlin - beruht auf einer Datenerhebung, der Rest ist zwischen Mieter- und Vermietervereinen ausgehandelt. „Solche ‚Beaujolais‘- Vereinbarungen sind nicht immer das Papier wert, auf dem sie gedruckt sind“, belegt Richter Börstinghaus am Beispiel der sauerländischen 5.000-Seelen-Gemeinde Rüthen, wo konkurrierende Vereine tatsächlich zwei unterschiedliche Mietspiegel auf den Markt gebracht haben. Abhilfe verspricht eine Mietdatenbank, wie sie erstmals mit Unterstützung der dortigen Interessenverbände in Hannover aufgebaut wird. „Die 10.000 Datensätze sind aktueller als jeder Mietspiegel. Allerdings sind 47 Euro pro Auskunft recht happig“, sieht Bernd Stöver, Geschäftsführer des dortigen Mietervereins, noch Nachbesserungsbedarf.

(Erschienen in: *Süddeutsche Zeitung* vom 3.3.2002)