

Ist der Einheitsmietvertrag noch zeitgemäß?

Von Dr. jur. Horst Wo esner, Weißenfels

I

Die Erkenntnis, daß das Mietrecht in seiner gegenwärtigen Gestalt überaltert ist, darf nach den grundstürzenden Ereignissen des 2. Weltkrieges bereits als immerhin weitverbreitet bezeichnet werden. Es hat auch vorher nicht an Stimmen gefehlt, die mit Nachdruck auf die Diskrepanz zwischen dem Vertragsrecht alter Schule, wie es im BGB zutage tritt, und dem Recht der Wohnungswirtschaft hinwiesen; doch gingen diese auf den Kern der Dinge meist nicht ein und erhofften Abhilfe durch vorübergehende Maßnahmen. Überwiegend wurde die neue Entwicklung, die sich anbahnte, von der Rechtslehre der damaligen Zeit mit einem gewissen Hochmut als belanglos abgetan, weil sie sich nicht in das dogmatische Gebäude des Zivilrechts einfügen ließ, sondern im Gegenteil dieses zu erschüttern drohte. Typisch für diese Einstellung ist die bekanntgewordene Äußerung Oertmanns¹⁾ „Das Mietrecht regelt sich seit der Kriegszeit keineswegs mehr allein nach BGB. Es sind dazu vielmehr bekanntlich nach und nach Sondergesetze und Verordnungen ergangen, die man mit dem gemeinsamen Namen Mietnotrecht bezeichnet . . . Sie ragen in das Gebiet des BGB wie ein vollauf fremdartiger Stoff ohne jeden inneren Zusammenhang hinein, sind ausnahmslos auf rasche Vergänglichkeit angelegt und fortwährendem Wechsel unterworfen, überhaupt einem — hoffentlich baldigen!—Verschwinden geweiht . . .“

Das Leben aber war stärker als das Dogma. Obwohl die Schuljurisprudenz vor der für sie unerträglichen Verwirrung öffentlichen und privaten Rechts die Augen verschloß und die meisten Rechtslehrer es für unter ihrer wissenschaftlichen Würde hielten, das Recht der Wohnungswirtschaft auch nur systematisch zu erfassen, kristallisierte sich die Raummiete als selbständiges Rechtsinstitut mit privat- und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen mehr und mehr heraus.

Der Kardinalfehler der alten zivilistischen Schule lag darin, daß sie in ihrem Bestreben, logische Abstraktionen zu schaffen, in die sich die Lebensvorgänge säuberlich wie in Schubfächern einordnen ließen, zuweilen zu Ergebnissen führte, die mit dem Leben nicht mehr übereinstimmten. Die Abstraktion hat ihre Grenze dort, wo sie zu groben Differenzen zu den gesellschaftlichen Erfordernissen führt. Die Rechtswissenschaft ist, so sehr sie nach Exaktheit strebt, nicht der Mathematik gleichzusetzen, der es Endzweck sein kann, möglichst weit zu abstrahieren.

Die Raummiete und die Miete eines Fahrrades sind lebensmäßig derart grundverschiedene Vorgänge, daß es von zweifelhaftem Wert ist, sie wegen des gemeinsamen Bestandteiles der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung als ein einheitliches Rechtsinstitut zu behandeln. Die eine schließt eine überwältigende Fülle rechtlicher Probleme und sozialer Gesichtspunkte ein und ist von überragender gesellschaftlicher Bedeutung, die Problematik der anderen ist mit einigen kurzen gesetzlichen Bestimmungen abgetan.

Der weitere grundlegende Fehler des BGB, das Prinzip völliger Vertragsfreiheit im Mietrecht, war von geradezu revolutionierender Wirkung im Bereich der Raummiete, während er bei der Miete beweglicher Sachen im allgemeinen unbedenklich hingenommen werden kann. Er führte dazu, daß das Kapital in Form des Grundeigentums ausgiebig von seiner wirtschaftlichen Machtstellung Gebrauch machte und damit bereits während des 1. Weltkrieges und in der Zeit der Weimarer Republik Maßnahmen des Staates zum Schutze des Mieters auslöste.

II

a) Der Weg, den die Rechtsentwicklung im Zeichen der absoluten Vertragsfreiheit nahm, ist bezeichnend und in vielfacher Hinsicht lehrreich. Der Grundeigentümer begann, da die Bevölkerung wuchs und der Staat diese Tatsache praktisch ignorierte, mit dem knapp gewordenen Wohnraum

zu wuchern. Er diktierte nicht nur den Mietpreis, sondern auch die Bedingungen des Mietvertrages. Diese enthielten, da die Regelung des BGB nur subsidiär ist, bald nur Rechte für den Vermieter und Pflichten für den Mieter. Die sogenannte Vertragsfreiheit wirkte sich praktisch so aus, daß der Grundeigentümer die Möglichkeit hatte, jeden ihm genehmen Vertrag abzuschließen, während der Mittellose die „Freiheit“ hatte, entweder den sittenwidrigen Vertrag zu unterzeichnen oder mit seiner Familie unter einer Brücke zu übernachten.

Das Grundkapital begann, sich zu organisieren. Hausbesitzerverbände entstanden, die mit zusammengeballter wirtschaftlicher Kraft schonungslos ihre Interessen gegenüber den unbemittelten Schichten durchdrückten. Das System der Formblattverträge beherrschte den Wohnungs-„Markt“, auf dem Wohnungen wie Ware an den Meistbietenden verhandelt wurden. Der Formblattvertrag war von der Hausbesitzerorganisation entworfen und in seiner Einseitigkeit entwerfend. Viele dieser Vordruckverträge könnten unbedenklich als Schulbeispiel und Anschauungsmaterial zu den Schriften von Marx und Lenin Verwendung finden.

Hier und dort organisierten sich auch die Mieter und entwarfen ebenfalls Vordruckverträge, aber diese gewannen nach Lage der Dinge nicht die mindeste Bedeutung. Das BGB, das nur den Vermieter und Mieter als Einzelpersonlichkeit sieht und von dem ungeheuerlichen Machtkampf der Interessengruppen nicht berührt ist, öffnete dem einseitigen Formblattvertrag des Vermieters Tür und Tor.

b) Es ist bekannt, daß die Mißstände derartige Ausmaße annahmen, daß noch während des 1. Weltkrieges sogar die örtlichen Militärbefehlshaber auf Grund des Belagerungszustandsgesetzes Maßnahmen zugunsten des Mieters trafen, weil sie andernfalls ihre Kriegsanstrengungen bedroht sahen. Es folgten die Mieterschutzverordnungen von 1917 und 1918 und die drei Grundgesetze der Raummiete (Reichsmietengesetz, Mieterschutzgesetz und Wohnungsmangelgesetz); es blieb jedoch das wirtschaftliche Übergewicht des Vermieters, ferner blieb der einseitige Formblattvertrag, der in Hunderttausenden von Exemplaren Verbreitung fand und praktisch die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter regelte.

Der nazistische Staat leugnete aus naheliegenden Gründen den großen Interessengegensatz zwischen Vermieter und Mieter, der sich in jahrzehntelangen erbitterten Kämpfen dramatisch genug manifestiert hatte. Die Rechtslehre jener Jahre begann, nachdem sie sich der Unzulänglichkeiten des BGB im Mietrecht vereinzelt bewußt geworden war, teilweise allen Ernstes die Preisgabe des Mieterschutzgesetzes zugunsten einer verschwommenen Gemeinschaftsphrase für empfehlenswert zu halten. Roquette²⁾ drückt diese Gedankengänge so aus:

„Ein «Mieterschutz» ist heute auch nicht mehr erforderlich. Solange Mieter und Vermieter einander nur als Vertragsgegner gegenüberstanden und die Gegensätzlichkeit ihrer Interessen als eine grundsätzliche feindselige Einstellung gegeneinander betrachteten, bedurfte es eines Schutzes des Mieters gegenüber dem Vermieter, dessen Rechtsausübung man als einen Ausfluß seiner feindseligen Einstellung betrachtete. Der Staat mußte sich des in der Regel schwächeren Teiles annehmen und ihn durch staatliche Eingriffe gegenüber dem wirtschaftlich Stärkeren in Schutz nehmen. Diese Auffassung ist im neuen Rechtsdenken überwunden. Es besteht keine grundsätzliche Gegnerschaft zwischen Mieter und Vermieter mehr, vielmehr eine Gemeinschaft, die beide zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Da bedarf es nicht mehr eines gesetzlichen Schutzes des einen Vertragsteiles gegen den anderen. Der Gedanke des Mieterschutzes ist in

i) Vorbemerkung III vor § 535, Auflage 1929.

2) „Rechtsgrundlagen der Wohnungsmiete“ 1936, S. 76.