

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Mietzinsstreitigkeiten vor dem Schiedsmann

Von Dipl. Komm. Günter Schulte, Beigeordneter a. D., Hagen

In letzter Zeit hat die Tätigkeit der Schr. auf dem Gebiet der Mietzinsstreitigkeiten erfreulicherweise zugenommen. Sie steht jedoch noch in keinem Verhältnis zu den übrigen Aufgaben des Schs. und nimmt auch weiterhin einen untergeordneten Teil in seinem Tätigkeitsbereich ein. Der Grund hierfür liegt einmal darin, dass es in der Öffentlichkeit zu wenig bekannt ist, dass Vermieter und Mieter sich über einen neuen Mietzins auch beim Schm. einigen können, und zum anderen darin, dass das Verfahren entsprechend den Vorschriften der SchO/SchsGes. fakultativ ist und für den Antragsgegner keine Pflicht zum Erscheinen vor dem Schm. besteht.

Wie dem Verfasser bekannt, soll das Zweite WKSchGI geändert werden. Der Bundesmin. für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beabsichtigt, im Frühjahr 1979 den Entwurf einer Novelle vorzulegen. Im Rahmen dieser Gesetzesinitiative wird erwogen, besondere Einigungs- oder Schlichtungsstellen ins Leben zu rufen, um zu erreichen, dass die Vermieter im Streitfall nicht sofort das Gericht anrufen müssen.

Der Bundesverband Privater Wohnungsunternehmen hat zu diesem Zweck einen Vorschlag erarbeitet, der auf Regelungen im schweizerischen Mietrecht zurückgeht, und ihn dem Bundeswohnungsbauministerium zugeleitet. Nach den Vorstellungen dieses Verbandes wäre es Aufgabe von sog. Mieteinigungsstellen, zwischen Vermieter und Mieter im vorprozessualen Bereich strittige Fragen soweit wie möglich gütlich zu klären. Basis dieser Mieteinigungsstellen wäre das Prinzip der freien Einigung der Mietvertragsparteien über den Mietpreis bei Abschluss und während des Mietverhältnisses.

Auch der BDS ist bereits an den Bundeswohnungsbauminister herangetreten. Seine Anregung geht dahin, bei Einführung von Schlichtungsverfahren für Mietstreitigkeiten nicht nur die evtl. neu einzurichtenden Mietschlichtungsstellen ausschließlich für Einigungsverfahren vorzusehen, sondern auch das Institut des Schs. als bereits geeignete, vorhandene, ehrenamtlich besetzte Behörde mit zu berücksichtigen.

Bundesmin. Dr. Haack hat dem BDS u. a. mitgeteilt, dass der Vorschlag mit Interesse verfolgt und schon deshalb ernsthaft geprüft würde, „weil jede gleichberechtigte Zusammenarbeit von Vermieter und Mieter zu begrüßen ist und dies zu einer ‚Entkrampfung‘ des Verhältnisses zwischen den Parteien führt.

Gegenwärtig gibt es jedoch noch keine konkreten Überlegungen darüber, ob ein Schlichtungsverfahren für Mietstreitigkeiten gesetzlich geregelt werden soll“.

Der BDS sollte in den nächsten Wochen und Monaten wachsam sein, um bei der Frage der Einrichtung von Einigungsstellen ein gewichtiges Wort mitreden zu können. Vielleicht können dann nicht nur die Meinungsverschiedenheiten wegen der Erhöhung des Mietzinses gütlich geschlichtet werden, sondern auch noch andere Aufgaben auf dem Gebiet des Mietrechts zur Zuständigkeit des Schs. führen. Die

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 1/6

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Schr. in Rheinland-Pfalz können bereits ab 1.11.1978, weil dann dort die neue SchO2 in Kraft tritt, auf Grund Nr. 1 Abs. 5 c der VV3 zu § 31 SchO „Streitigkeiten zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder Untermieter von Wohnräumen oder anderen Räumen oder zwischen dem Vermieter und dem Untermieter solcher Räume wegen Überlassung, Benutzung oder Räumung, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der § 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie gegen Zurückhaltung der vom Mieter oder dem Untermieter in die Mieträume eingebrachten Sachen“ schlichten.

Bei der Unterstellung, dass diese Regelung in die VV zu § 31 SchG Rh.-Pf. nicht irrtümlich mit eingeflossen ist, halte ich sie für etwas zu weitgehend, als dass sie obligatorisch oder auch nur fakultativ vor dem Schm. im Sinne einer Mieteinigungsstelle angesehen werden kann. Ohne dem Fachausschuss und insbesondere dem BdsVorst. des BDS vorzugreifen, vertritt der Verfasser dieses Aufsatzes ganz allgemein den Standpunkt, dass außer Mietzinsstreitigkeiten allenfalls noch Streitigkeiten, die sich aus dem Hausrecht, insbesondere auch den Bestimmungen der Hausordnung ergeben, im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens für Mietstreitigkeiten der Zuständigkeit des Schs. zugeordnet werden sollten. Bei weiteren Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Mietrechts wäre nämlich mancher Schm. überfordert. Im gegenwärtigen Zeitpunkt ist festzuhalten, dass der Schm. entsprechend § 12 SchO/SchsGes. bzw. § 31 SchO Rh.-Pf. nur bei Mietzinsstreitigkeiten fakultativ⁴ tätig sein kann. Allerdings sollte er auch von dieser Möglichkeit reichlich Gebrauch machen und nicht derartige Sühneveruche gem. § 17 SchO/SchsGes. bzw. § 31 Abs. 3 Nr. 3 SchO Rh.-Pf. ablehnen; denn diese vermögensrechtlichen Sachen bereiten dem Schm. keine allzu großen Schwierigkeiten. Da jeder Schm. entweder selbst Vermieter oder Mieter ist, müsste er sich schon aus diesem Grunde mit dem Mietrecht, insbesondere mit dem Mietpreisrecht vertraut machen. Kurz nach Verkündung des Zweiten WKSchG hat die Bundesregierung eine Broschüre⁵ herausgegeben, die es den Bürgern in leicht verständlicher Form verständlich machte, sich über die neuen Bestimmungen dieses Gesetzes zu informieren. Jeder Schm., der diese Broschüre zur Hand nimmt, wird feststellen, dass es für ihn nicht schwer sein wird, eine SV zwecks Abschluss eines Vergleichs wegen einer Mieterhöhung durchzuführen. Dabei ist es wichtig festzustellen, dass es nicht Aufgabe des Schs. sein soll, eine „Vergleichsmiete“ entsprechend § 2 MHG^o im Rahmen eines Sühnevergleichs festsetzen zu lassen. Dafür ist diese Materie viel zu kompliziert. Der Schm. soll lediglich entsprechend den Bestimmungen der SchO bzw. SchsGes., den vermögensrechtlichen Anspruch – hier den Mietzins – im Rahmen eines Vergleichs zwischen Vermieter und Mieter schlichten, ohne auf die Bedeutung einer Vergleichsmiete einzugehen.

Trotzdem sollte der Schm. – ähnlich wie bei den zu seiner Zuständigkeit gehörenden strafrechtlichen Tatbestände, wie z. B. Beleidigung, Körperverletzung,

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Hausfriedensbruch usw. – einige rechtliche Kenntnisse besitzen; ein gesunder Menschenverstand allein genügt auch bei einem Sühneversuch in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten nicht⁷. Deshalb soll im Folgenden das festgehalten werden, was er unbedingt bei der SV in einer Mietzinsstreitigkeit beachten muss:

Zunächst hat der Schm. bei Stellung des Antrages zu prüfen, ob es sich um eine nichtpreisgebundene Wohnung oder um eine sog. Sozialwohnung handelt.

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind und den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes⁸ unterliegen. Bei sozialen Wohnungen ist der Vermieter nur berechtigt, eine sog. „Kostenmiete“ zu verlangen. Vergleichsweise kann die Kostenmiete nicht vereinbart werden, so dass bei Sozialwohnungen die Zuständigkeit des Seils. nicht gegeben ist!

Sollte bei der Überprüfung des Antrages festgestellt werden, dass es sich um eine nichtpreisgebundene Wohnung handelt – im Zweifelsfall kann beim Amt für Wohnungswesen der örtlichen Stadtverwaltung Rückfrage gehalten werden –, dann kann der Schm. tätig werden.

Bevor nun der Schrn. mit Rücksicht auf § 2 Abs. 1 Nr. 1 MHG feststellt, ob der Mietzins mindestens seit einem Jahr unverändert war, hat er zu prüfen, ob der Antragsteller als Vermieter den Mieter aufgefordert hat, einen höheren Mietzins zu zahlen und dieser entweder die erhöhte Zahlung abgelehnt oder aber gar nicht reagiert hat. Denn die Zuständigkeit nach § 12 SchO/SchsGes. bzw. § 31 SchO Rh.-Pf. ist nur dann gegeben, wenn zwischen den Parteien ein Streit besteht; der Schm. ist also nicht berechtigt, lediglich einen neuen Mietzins zwischen den Parteien zu „protokollieren“, über den sie bereits vor dem Termin einig waren.

Besteht also „Streit“ und ist der Mietzins seit einem Jahr unverändert geblieben, dann muss der Schm. — wie sonst bei der Privatklage — nachprüfen, ob nicht die Klagefrist in Kürze abläuft. Hierbei muss er folgendes beachten:

Hat der Antragsteller (Vermieter) das Schreiben zur Aufforderung, einen höheren Mietzins zu zahlen, dem Mieter z. B. am 15. 4. 1978 zugestellt, dann hatte der Mieter eine Überlegungsfrist bis zum 30. 6. 1978. Nach Ablauf dieser Überlegungsfrist muss dann der Vermieter innerhalb von weiteren 2 Monaten, also bis zum 31. 8. 1978, Klage erheben. Lässt nämlich der Vermieter diese Klagefrist ungenutzt verstreichen, so kann er erst 9 Monate nach Ablauf der Klagefrist ein erneutes Erhöhungsverlangen stellen, also frühestens ab 1.5.1979. – Stellt nun der Schm. fest, dass der Ablauf der Klagefrist droht, dann muss er dem Antragsteller empfehlen, vorsorglich Klage auf Erteilung der Zustimmung zu erheben. Diese Klage kann nach Abschluss eines evtl. Vergleichs vor dem Schm. zurückgenommen werden.

Nach Beachtung dieser Formalien kann der Schm. nunmehr den Antrag aufnehmen und den Antragsgegner (Mieter) zum Sühnetermin laden. Im Termin selbst hat der Schm. entsprechend seiner Aufgabe als Schlichter zu versuchen, dass die Parteien

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



einen neuen Mietzins vereinbaren. Wenn beispielsweise der Mieter bisher einen monatlichen Mietzins von 400,— DM zahlte und der Vermieter jetzt 450,—DM verlangt, dann liegt es zunächst nahe, sich z. B. auf 425,— DM zu einigen. Eine wertvolle Unterstützung zum Abschluss derartiger Vergleiche können die in vielen Städten gemeinsam von den Haus- und Grundeigentümervereinen und Mieterverbänden herausgegebenen Mietwerttabellen⁹ sein. Sie bieten eine gute Orientierungshilfe.

Beim Abschluss des Vergleichs ist u. a. folgendes von besonderer Wichtigkeit:

- a) Besteht die Vermieter- oder Mieterseite aus einer Personenmehrheit (z. B. Ehepaare), so müssen sämtliche Personen mitwirken.
- b) Die Vereinbarung muss sich auf einen bestimmten Betrag beziehen, bloße Bestimmbarkeit oder Berechenbarkeit genügen nicht.
- c) Der Mietzins darf nicht höher als 10 0/0 der ortsüblichen Vergleichsmiete sein (die ortsübliche Miete ergibt sich aus den Mietwerttabellen); andernfalls liegt ein Verstoß gegen § 2 b WiStG¹⁰ vor.
- d) Der Begriff „Mietzins“ muss klar und eindeutig im Vergleich definiert werden. Im Allgemeinen wird unter „Mietzins“ die Vergütung für die vertragsgemäße Gebrauchs- und Nutzungsüberlassung der vermieteten Sache oder Räume verstanden (3 535 BGB). Man unterscheidet, was die Höhe angeht, zwischen Grundmiete (Kalt- oder Nettomiete) und Mietnebenkosten, wobei die Betriebskosten Teil der Mietnebenkosten sind. In der Regel sollte deshalb nur die neue Grundmiete im Vergleich vereinbart werden.
- e) Der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mietzinserhöhung muss im Vergleich unbedingt mit aufgenommen werden. Der erhöhte Mietzins sollte entsprechend § 2 Abs. 4 MHG von Beginn des vierten Kalendermonats ab, der auf den Zugang der Mitteilung an den Mieter (Erhöhungsverlangen) folgt, gezahlt werden. Nach dem o. a. Beispiel wäre danach der neue Mietzins erstmalig für den Monat August 1978 fällig. – Bei Erhöhung der Betriebs- und Kapitalkosten sowie der Kosten bei baulichen Änderungen schuldet der Mieter den auf ihn entfallenden Teil der Umlagen vom Ersten des auf die Erklärung (schriftliche Mitteilung) folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben worden ist, von Ersten des übernächsten Monats an. Nach dem o. a. Beispiel wäre das also ab 1. Mai 1978. Ein unter Beachtung dieser Grundsätze abgeschlossener Vergleich hat die gleiche rechtliche Wirkung wie ein Urteil. Er ist vollstreckbar und verursacht bei weitem nicht so hohe Verfahrenskosten wie das Erstreiten eines Urteils.

Einige Kritiker, die gleich nach Verkündung des Zweiten WKSchG glaubten, dass Vereinbarungen ohne Erzielung einer Vergleichsmiete nicht abgeschlossen werden dürften, befanden sich in einem Rechtsirrtum. Es würde dem Grundsatz der Vertragsfreiheit widersprechen, wenn Vermieter und Mieter den Mietzins nicht frei vereinbaren könnten. § 10 Abs. 1, erster Halbsatz MHG bestimmt lediglich, dass

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



„Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der g 1–9 abweichen, unwirksam sind“. Damit sind alle Wertsicherungsklauseln, also alle Klauseln mit automatischer Mieterhöhung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, nichtig. Ebenso ist die Vereinbarung von Staffelmieten, auch bei nur einstufiger Erhöhung, unwirksam. Letztlich muss unter allen Umständen beachtet werden, dass, wie bereits oben ausgeführt, die Wahrung der ;einjährigen Stillhaltefrist unabdingbar ist.

Weitere zusätzliche Kenntnisse braucht der Schrn. für den Abschluss eines Vergleichs in Mietzinsstreitigkeiten nicht zu besitzen. Wenn er sich jedoch mit der Materie der Vergleichsmiete noch weiter auseinandersetzen will, empfiehlt sich das Nachlesen der Beiträge von Lau".

Es ist wünschenswert, dass der Schm. noch stärker als bisher Mieterhöhungsverlangen vergleichsweise regeln kann. Dazu bedarf es allerdings der Unterrichtung der Öffentlichkeit. Zu wenig ist es in der Bevölkerung bekannt, dass der Schm. auch solche Aufgaben wahrnehmen kann. Deshalb ist es wichtig, dass einmal die Medien (Presse, Rundfunk) und zum anderen die Haus- und Grundeigentümerversammlungen sowie die Mieterverbände angesprochen werden. Wo dies bis jetzt geschehen ist, blieben die gewünschten Erfolge auch nicht aus. Vielleicht trägt auch dieser Beitrag im Rahmen einer Öffentlichkeitsarbeit mit dazu bei, dass noch mehr Mietzinsstreitigkeiten vor dem Schm. geschlichtet werden.

1 Zweites Gesetz über Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz — 2. WKSchG.) vom 18. 12. 1974 (BGBl. I S. 3603)

2 Landesgesetz über das SchsWesen (Schiedsmannsordnung — SchO) vom 14. 12. 1977 (GVBl. S. 433), s. auch SchsZtg. 1977 S. 96 und 1978 S. 17

3 Verwaltungsvorschriften zur SchO (VVzSchO) vom 24. 12. 1978 (Justizblatt Rh.-Pf. 1978, S. 35)

4 vgl. Schulte in SchsZtg. 1972 S. 101

5 „Unser neues Mietrecht“, herausgegeben vom Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Bonn

6 = Miethöhengesetz; das ist die gebräuchlichste Abkürzung für Artikel 2 des Zweiten WKSchG., der nur Bestimmungen über die Mietzinserhöhungen enthält.

7 vgl. Serwe, SchsZtg. 1975, S. 154

8 Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von sozialen Wohnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. 1. 1974 (BGBl. I S. 137)

9 Es werden auch die Begriffe „Mietspiegel“, „Mietwertspiegel“ und „Miettabellen“ verwendet.

10 Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts in der Fassung v. 3. 6. 1975 (BGBl. I S. 1313)

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 5/6

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

-Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



11 SchsZtg. 1975, S. 38 und 135; 1976, S. 166

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 6/6

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.