

Etwas mehr Mühe

Die Verfassungsrichter stärken die Rechte der Mieter – Grund für eine neue Wohnungsbaupolitik?

Die Weisen von Karlsruhe wagten sich an die Grundfesten des Kapitalismus. „Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung“ sei „Eigentum“ im Sinne des Grundgesetzes, verkündete letzte Woche der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts unter Vorsitz von Chefpräsident Roman Herzog.

Ein starker Spruch. Erstmals werden damit die Rechte von Mietern und Vermietern auf eine Stufe gestellt.

Das sei ein „Dolchstoß für Wohnungsinvestitionen“, entsetzte sich sogleich Rainer Raidel (CSU). Und „Haus und Grund“-Verbandspräsident Friedrich-Adolf Jahn (CDU) kann nun nicht mehr erkennen, „warum man überhaupt Eigentümer einer Wohnung werden“ soll, wenn „man als Mieter die gleichen Rechte auf Kosten des Eigentümers erhalten kann“.

Die Verunsicherung der Eigner mag verständlich sein, begründet ist sie nicht. Die Richter präzisieren das Selbstnutzungsrecht des Eigentümers und ordnen es juristisch neu ein – sie beschneiden es nicht.

Der Richterspruch sei „keine Revolution im Mietrecht“, urteilt denn auch der Sprecher des Deutschen Mieterbundes, Ulrich Ropertz. Er habe „eher psychologische“ und vor allem „rechtspolitische Bedeutung“.

Eine ordentliche Bleibe zu einem erträglichen Preis finden die Hunderttausenden, die vergebens auf Wohnungssuche sind, damit noch lange nicht. Denn die Wohnungsnot in Deutschland ist nicht durch juristische Definitionen, sondern allein durch wirtschaftspolitische Aktivitäten zu beseitigen.

Da ist nicht viel zu erwarten. Die bequeme Entschuldigung, immerhin, das Grundgesetz unterscheide nun einmal zwischen Betuchten und Habenichtsen, fällt künftig weg.

Mit ihrem Spruch korrigieren die Verfassungsrichter auch, postwendend, die Versäumnisse der Bonner Verfassungskommission, die unter Vorsitz des CDU-Rechtsexperten Rupert Scholz wenige Tage zuvor ihre Arbeit beendet hatte. Dort waren alle Versu-

che, das Recht auf Wohnung im Grundgesetz zu verankern, an der konservativen Mehrheit gescheitert.

Was die Kommission nicht zuwege brachte, ordnete nunmehr das Verfassungsgericht mit seiner Entscheidung verbindlich an: „Der Eigentumsschutz des Mieters unterscheidet sich in seiner Struktur nicht von demjenigen des Vermieters und Eigentümers.“

Vor allem beseitigten die Verfassungshüter Irritationen, für die sie zuvor selbst gesorgt hatten. So wie 1988 der Bundesgerichtshof hatte, ein Jahr später, auch die höchste Rechtsinstanz das Verfügungsrecht des Vermieters weit ausgelegt.

Die Rechtshüter erleichterten damals die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen. Sie räumten Hindernisse weg, die bis dahin der Wohnungskündigung „wegen Eigenbedarfs“ entgegenstanden. Die Folge: Spekulanten und Immobilienhaie „entmieteten“ Zehntausende von Wohnungen. Luxusaniert und dann verkauft oder zum Höchstpreis neu vermietet, sind selbst mit Bruchbuden Millionen zu verdienen.

Die Fachgerichte unterer Instanzen müssen von nun an genauer prüfen, ob der „Eigenbedarf“ des Hauswirts tatsächlich „vernünftig und nachvollziehbar“ ist. Der Vermieter müsse sich künftig „schon etwas Mühe bei der Formulierung geben“, folgerte ein Mietrichter aus Wiesbaden.

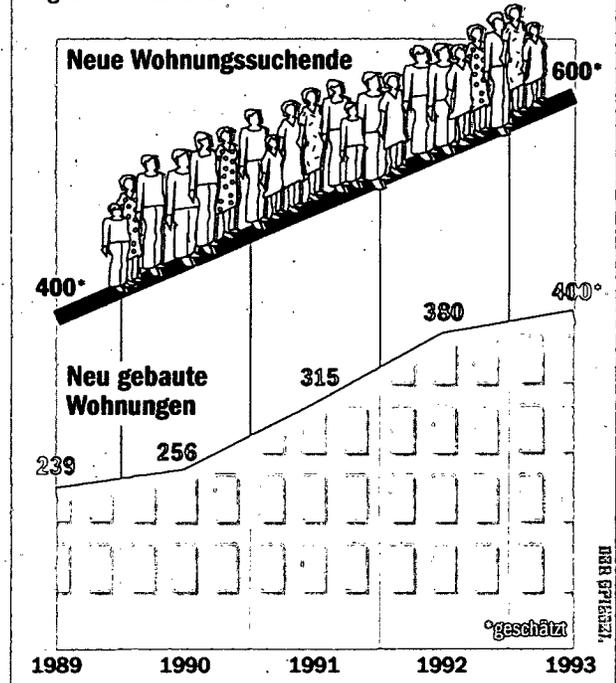
Vor neuen Herausforderungen steht freilich der Gesetzgeber. Er muß, wann immer er tätig wird, höchststricterlich angeordnet, „die beiden miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen inhaltlich ausgestalten, gegeneinander abgrenzen und die jeweiligen Befugnisse so bestimmen, daß die beiden Eigentumspositionen angemessen gewahrt werden“.

Den entscheidenden Unterschied können allerdings auch Verfassungsrichter nicht beseitigen: Die Mieter konkurrieren gegeneinander um das allzu knapp vorhandene Gut Wohnraum; die Anbieter können Preise und Bedingungen nach Belieben diktieren. Auch das beste Mietrecht versagt, wenn zwei bis drei Millionen Behausungen fehlen.

Seit fünf Jahren verschärft sich der Wohnungsmangel in Deutschland. Die Zahl der Neubauten, obwohl so hoch

Wohnungsnot trotz Neubaurekord

Angaben in Tausend



Mittelpunkt der Existenz

Karlsruhe betont das Recht der Mieter auf ihre Wohnung

Das Karlsruher Mieterurteil erstritt ein einfacher Bürger aus Essen. Seine Vermieterin, eine 81jährige Witwe, die im selben Haus wohnt, hatte ihm gekündigt. Begründung: Sie leide an Gleichgewichtsstörungen und wolle deshalb ihren Sohn zur Betreuung in ihrer Nähe haben.

Der Mieter war vom Amtsgericht und vom Landgericht zur Räumung verurteilt worden. Die Gründe für den Eigenbedarf, so die Vorinstanzen, seien „nachvollziehbar und vernünftig“.

Dagegen machte der Beschwerdeführer geltend: Der Sohn der Vermieterin wohne im Nachbarhaus und könne sich auch von dort aus um die Mutter kümmern.

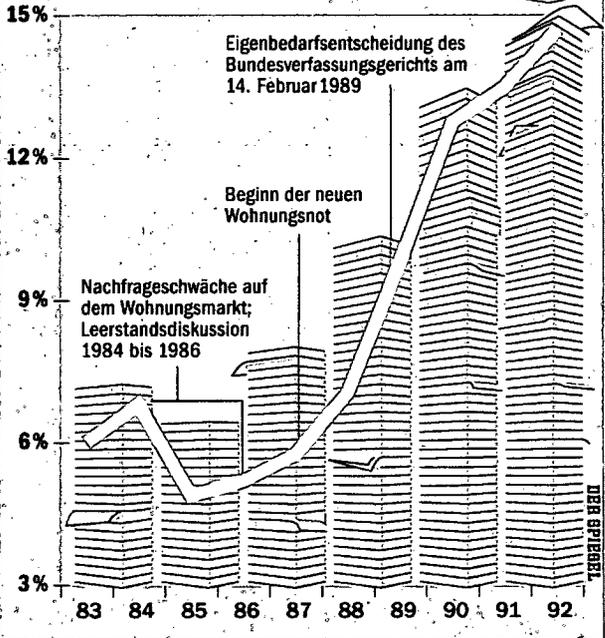
Wessen Position mehr Schutz verdient, müssen nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts (AZ.: 1 BvR 208/93) die Fachgerichte entscheiden. Der Erste Senat unter Präsident Roman Herzog hielt die vorinstanzliche Entscheidung gegen den Kläger für „nicht schlechthin unverständlich“. Das Ergebnis sei vielleicht „nicht zwin-



Wohnungssuchende in Hamburg: Konkurrieren um knappes Gut

Bedrängte Mieter

Anteil der Kündigungsklagen wegen Eigenbedarfs bei der Rechtsschutz AG des Deutschen Mieterbundes



Verfassungsrichter Herzog
Mehr Schutz für Mieter

gend“, doch „die Schwelle zu einem Verfassungsverstoß“ wiederum auch „nicht überschritten“.

Der Mieter aus Essen mußte, wie schon mancher vor ihm, hinnehmen, daß seine Hartnäckigkeit zwar der Fortbildung des Rechts gedient, ihm selbst aber nichts gebracht hat.

Die Verfassungsrichter respektierten einen unbestreitbaren sozialen Befund: „Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten.“ Der einzelne sei auf diesen „zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen“.

Besser als das Gericht hätte auch die Bonner Verfassungskommission aus Bundestag und Bundesrat, wenn sie dazu bereit gewesen wäre, das Staatsziel nicht definieren können: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz.“ Unter diesen Umständen, so das Bundesverfassungsgericht, erfülle „das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie

typischerweise dem Sacheigentum zukommen“.

Dann halten die Richter fest, was Konservative und Besitzbürger bislang eher verdrängen wollten: „Die Eigentumsgarantie entfaltet ihre freiheitssichernde Funktion in beide Richtungen.“

Einerseits werde der Mieter „gegen einen Verlust seiner Wohnung geschützt, der nicht durch berechtigte Interessen des Vermieters begründet ist“. Der „räumliche Mittelpunkt“ seines Lebens dürfe „ihm nicht ohne beachtliche Gründe durch Kündigung entzogen werden“.

Andererseits könne der Vermieter Eigenbedarf anmelden. Dabei dürften ihm „nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung (oder diejenige seiner privilegierten Angehörigen) aufgedrängt werden“.

Doch zum Schutz des Mieters müßten die Fachgerichte prüfen, „ob der geltend gemachte Wohnbedarf“ des Vermieters vielleicht „weit überhöht ist“ oder ob „die Möglichkeit in Betracht kommt, ihn ohne Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung zu befriedigen“.

Darüber hinaus könne der Mieter verlangen, daß berücksichtigt werde, ob die Kündigung für ihn und seine Familie eine besondere Härte darstellt.