



Liebe Kolleginnen und Kollegen,

kennen Sie das? Im Mietrecht spezialisiert zu sein, ist zuweilen – gerade unter Kollegen – nicht immer ein Vergnügen: menschenleere Situationen vor Gericht, das Rechtsgebiet notorisch unterschätzt und deshalb ungeliebt, verglichen mit IP, Musterprozessen gegen große Wirtschaftsunternehmen, M & A oder anderen Transaktionen scheinbar uninteressant.

Neuerdings schafft es das Mietrecht aber in die erste Meldung der Tagesthemen. Nein, es geht nicht um einzelne „Aufreger“, wie das Rauchen in der Wohnung, sondern um das Wohnen an sich, das Recht zu wohnen und die Frage, ob und wie die Mietpreisbremse bundesweit geregelt werden kann und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sogar Enteignungen möglich werden sollen. Und all das trotz des zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes, das die bereits seit 2015 geltende sog. Mietpreisbremse verschärfen und deren Durchsetzung vereinfachen und die modernisierenden Vermieter an die kürzere Leine nehmen soll. Diese Gesetzesänderung, oder besser seine Übergangsregelung, haben nun dazu geführt, dass eine Reihe von Vermietern noch vor dem Jahresende 2018 Modernisierungsankündigungen versandt haben, um sich die ungedeckelte sog. Modernisierungsmieterhöhung von 11% der Modernisierungskosten zu sichern. Grundsätzlich nachvollziehbar, aber in welchem Rahmen? Gilt dies auch, wenn die angekündigten Maßnahmen erst 2021 oder noch später beginnen sollen? Damit hat sich nun das OLG München zu befassen, das eine – in Deutschland erst seit November 2018 überhaupt mögliche, insgesamt fünfte und erste im Mietrecht! – Musterfeststellungsklage des Mietervereins München e.V. zugelassen hat. Jedenfalls diese Entwicklung beweist: Uninteressant ist unser Rechtsgebiet überhaupt nicht.

In meiner Beratungspraxis stelle ich mir die Frage, wie ich der zunehmenden (auch sozialen) Verantwortung gerecht werden soll und als Organ der Rechtspflege handeln muss, um mit dem anwenderunfreundlichen Handwerkszeug des in immer kürzeren Abständen veränderten Gesetzes sorgsam, aber auch interessengerecht umzugehen. Um diesen (Gewissens-)Fragen gut gerüstet begegnen zu können, müssen wir uns meines Erachtens nicht nur laufend informieren oder die Rechtsprechung zumindest so kennen, dass wir wissen, wo wir nachsehen müssen, sondern uns auch immer wieder fragen, was das Mietrecht, unser Rechtsgebiet, bezwecken, was es leisten kann und soll und wie wir dieses Ziel, auch mit Blick auf die Interessen unseres Mandanten erreichen können.

Dazu sind wir auch auf genaue und sorgfältige Kenntnis und Bewertung der Rechtsprechung angewiesen. Auch deshalb danke ich den Autoren ganz herzlich, dass sie sich nicht nur die Mühe machen, die aktuellen Entscheidungen kurz und prägnant für Sie zusammenzufassen, sondern auch unter dem Blickwinkel der Praxis, der Rechtsanwendung bewerten.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen nicht nur viel Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe, sondern auch ein gutes Händchen bei der Beratung.

Beste und kollegiale Grüße

Alice Burgmair  
Rechtsanwältin