

**Rechtspolitische Reformansätze zur Schaffung von
kollektivrechtlichen Regelungsinstrumenten im Wohnraummietrecht**

Kollektivrechtliche Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte von Wohnungsmietern *de lege lata*

• **Positivrechtlich geregelte Mitbestimmungsrechte in Wohnraummietverhältnissen**

- § 24 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV (für freifinanzierten nicht preisgebundenen Wohnraum)
- § 24a Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung 1970 (für preisgebundenen Wohnraum)

Befund: Mitbestimmungstatbestände finden sich gegenwärtig nur vereinzelt in mietrechtlichen Regelungen.

• **Wahrnehmung der Kollektivinteressen von Wohnungsmietern durch Repräsentativorgane**

- Berliner „Mieterbeiräte“ als Ansprechpartner und Interessenvertreter der Mieterschaft auf Quartiersebene gegenüber landeseigenen Wohnungsunternehmen
- Berliner „Mieterräte“ als gesetzlich vorgesehenes Beteiligungsgremium in landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Bündelung und Vertretung der Interessen der Mieterschaft auf Unternehmensebene (§§ 6 f. Berliner Wohnraumversorgungsgesetz v. 24.11.2015)

Befund: Derzeit fehlen bundeseinheitliche Vorschriften zu Einrichtung, Ausgestaltung, Funktionsweise und Kompetenzen von Repräsentativorganen der Mieter auf Quartiers- und Unternehmensebene.

• **Formen institutionalisierter Mietermitbestimmung im europäischen Rechtsvergleich**

- Dänemark: demokratische Mitbestimmung der Mieter gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften (*Almene Boliger*) über Mieterräte
- Frankreich: besondere Mitbestimmungsrechte der Mieter als Aktionäre von speziellen privatrechtlich verfassten Aktiengesellschaften mit dem Zweck des Baus und der Verwaltung von Sozialwohnungen (*Entreprises sociales pour l'habitat*)
- Österreich: keine gesetzliche Regelung über Mietermitbestimmung, Gemeinderat der Stadt Wien hat institutionalisierte Beteiligungsmöglichkeiten für Mieter in städtischen Wohnanlagen in einem „Mitbestimmungsstatut“ geregelt (Hausversammlung wählt Mieterbeirat)
- Schweden: keine spezifischen Mitbestimmungsrechte in privaten oder öffentlichen Wohnungsunternehmen, aber indirekte institutionelle Mietermitbestimmung für die Festlegung des Mietpreises, soweit ein Mietvertrag eine Verhandlungsklausel gemäß dem Mietverhandlungsgesetz (*Hysesförhandlingslag*) enthält

Welche Regelungen eignen sich für eine bundeseinheitliche Mietermitbestimmung *de lege ferenda*?

• **Untersuchung geeigneter Regelungsgegenstände auf Ebene des jeweiligen Wohnquartiers**

- Mietermitbestimmung im jeweiligen Wohnquartier (z.B. bei Kündigung, Mieterhöhung, Instandhaltung, Modernisierung, Hausordnung u./o. Neuvermietung) durch gewählte Mieterbeiräte

• **Untersuchung geeigneter Regelungsgegenstände auf Ebene des vermietenden Wohnungsunternehmens**

- Beteiligung der Mieterschaft an wesentlichen Unternehmensentscheidungen (z.B. über Neubau, Modernisierung, Instandsetzung u./o. Quartiersentwicklung) über gewählte Mieterräte

Sollte ein kollektives Mietvertragsrecht unter Entstehung von „*Mietergewerkschaften*“ geschaffen werden?

- Untersuchung der Voraussetzungen sowie der Vor- und Nachteile von kollektivrechtlichen Vereinbarungen zwischen Mieter- und Vermieterverbänden („*kollektive Mietverträge*“) als Mietnormenvertragsrecht mit schuldrechtlich verpflichtender und ggf. normativer Wirkung nach tarifvertraglichem Vorbild zur konsensualen Erreichung eines Interessenausgleichs zwischen den Mietvertragsparteien und Wiederherstellung der gestörten Richtigkeitsgewähr des individualmietvertraglichen Einigung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt i. S. von § 201a BauGB