



Sachstand

Mietervereinigungen in Europa

Mietervereinigungen in Europa

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 001/20
Abschluss der Arbeit: 13.01.2020
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Situation in Deutschland und Problemstellung	4
2.	Schweden	6
3.	England	6
4.	Spanien	7
5.	Italien	7

1. Situation in Deutschland und Problemstellung

In Deutschland ist ein Verein „ein auf eine gewisse Dauer angelegter, körperschaftlich organisierter Zusammenschluss einer Anzahl von Personen, die ein gemeinschaftliches Ziel verfolgen“.¹ Bei den Mietervereinen handelt es sich, soweit ersichtlich, um eingetragene Vereine.² Diese sind, sofern sie nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet sind, nach § 21 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)³ rechtsfähig. Als solche nicht wirtschaftliche Vereine gelten auch Mietervereine.⁴ Aus der Rechtsfähigkeit folgt auch die Parteifähigkeit im Zivilprozess gemäß § 50 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO)⁵. Sie können klagen und verklagt werden.

Gewerkschaften sind in Deutschland „Zusammenschlüsse von Arbeitnehmern und Beamten zur Wahrung und Förderung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen ihrer Mitglieder“, wobei regelmäßig der „Abschluss von Tarifverträgen angestrebt“ wird.⁶ Obwohl sie teilweise als „nicht rechtsfähige Vereinigungen“ organisiert sind⁷, können sie im zivilrechtlichen Verfahren nach § 50 Abs. 2 ZPO zumindest als nicht rechtsfähiger Verein klagen und verklagt werden und haben in dem Rechtsstreit die Stellung eines rechtsfähigen Vereins.⁸ Im arbeitsgerichtlichen Verfahren

-
- 1 Waldner/Wörle-Himmel, in: Sauter/Schweyer/Waldner, Der eingetragene Verein, 20. Auflage 2016, Erster Teil, Darstellung des Vereinsrechts, I. Vereinsbegriff, Vereinigungsfreiheit, Rechtsfähigkeit, 1. Der Begriff des Vereins, Rn 1.
 - 2 Vergleiche beispielsweise Mietervereinigung Berlin e.V., abrufbar unter <http://mietervereinigung-berlin.de/>, (letzter Abruf – auch für alle folgenden Internetlinks – 13.01.2020); Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V., abrufbar unter <https://www.mieterverein-potsdam.de/startseite.html>; DMB Mieterverein Bremen e. V., abrufbar unter <https://www.mieterverein-bremen.de/startseite.html>; Übersicht über Mietervereine in Baden-Württemberg, abrufbar unter <https://www.mietrecht.de/mieterverein/baden-wuerttemberg.html>; Übersicht über Mietervereine in Bayern, <https://www.mietrecht.de/mieterverein/bayern.html>; Übersicht über Mietervereine in Sachsen, <http://www.mietrecht-einfach.de/mieterbund-sachsen.html>; Übersicht über Mietervereine in Niedersachsen, abrufbar unter <https://www.promietrecht.de/Wenn-Streit-unvermeidbar-ist/Mietervereine-und-Beratungsstellen/Mietervereinigungen/Niedersachsen/Niedersachsen-Mietervereinigungen-und-Mietervereine-E2158.htm>.
 - 3 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000602377>.
 - 4 Bährle, Vereinsrecht schnell erfasst, 2. Auflage 2016, S. 6.
 - 5 Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/BJNR005330950.html>.
 - 6 Koch, in: Schaub/Koch, Arbeitsrecht von A-Z, 23. Auflage 2018, Stichwort Gewerkschaften.
 - 7 Koch, in: Schaub/Koch, Arbeitsrecht von A-Z, 23. Auflage 2018, Stichwort Gewerkschaften.
 - 8 Mirschel, Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des fairen Wettbewerbs der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft ver.di vom 05.10.2018, S. 2, abrufbar unter https://www.bmiv.de/Shared-Docs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2018/Downloads/05102018_Stellungnahme_verdi_Staerkung-fairer-Wettbewerb.pdf?_blob=publicationFile&v=2.

sind die Gewerkschaften nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes (ArbGG)⁹ parteifähig, sofern sie tariffähig sind.¹⁰ Der auf die „Durchsetzung tariflicher Ziele“ gerichtete Streik als Mittel des Arbeitskampfes ist durch die in Art. 9 Abs. 3 des Grundgesetzes (GG)¹¹ normierte „Betätigungsfreiheit der Gewerkschaften“ geschützt.¹² Um diesen Grundrechtsschutz zu genießen, müssen aber besondere Anforderungen erfüllt sein (insbesondere „Personenmehrheit, Freiwilligkeit, zeitliche und organisatorische Stabilität, Zweck der „Wahrung und Förderung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen“, „Gegnerfreiheit und Gegnerunabhängigkeit“, Überbetrieblichkeit und verbindliche Anerkennung des Tarif- und Schlichtungsrechts).¹³ Auch besteht ein Streikverbot für Beamte.¹⁴

Teilweise wird in Bezug auf die Interessenvertretungen der Mieter anderer europäischer Staaten von Mietervereinen, aber auch von Mietergewerkschaften gesprochen. Eine Mietergewerkschaft gibt es in Deutschland nicht. Das Mietrecht kann lediglich „von Einzelnen in Anspruch genommen werden“.¹⁵ Die Mieterverbände leisten Einzelfallberatung.¹⁶ Der Mieterschutzbund e. V. betreibt nach eigenen Angaben auch Lobbyarbeit für Mieterhaushalte.¹⁷

Zum Mieterschutzbund e. V. heißt es im Brockhaus:

„[...] Organisation zur Wahrung der Interessen besonders von Wohnungsmietern; Sitz: Berlin, gegründet 1900 als »Verband deutscher Mietervereine«. Der DMB ist Dachverband von 15 regionalen Landesverbänden, in denen rd. 320 örtliche Mietervereine zusammengeschlossen sind. Die Mietervereine beraten und vertreten rd. 3 Mio. Mitglieder in rd. 1,3 Mio. Mieterhaushalten (2016) in Miet- und Wohnungsangelegenheiten und gewähren ihnen Rechtsschutz. Der DMB setzt sich politisch für Mieterschutzrechte (z. B. Schutz vor willkürlicher

-
- 9 Arbeitsgerichtsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1979 (BGBl. I S. 853, 1036), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/arbogg/BJNR012670953.html#BJNR012670953BJNG000200303>.
- 10 Vergleiche hierzu Schlewing, in: Germelmann/Matthes/Prütting, Arbeitsgerichtsgesetz, 9. Auflage 2017, § 10 Rn 7-13.
- 11 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>.
- 12 BAG, Urteil vom 22.09.2009 - 1 AZR 972/08, NJW 2010, 631, 632.
- 13 Bauer, in: Dreier, Grundgesetz-Kommentar, 3. Auflage 2013, Art. 9 Rn 73-80.
- 14 Linsenmaier, Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht, 20. Auflage 2020, Art. 9 GG Rn 190.
- 15 Laloire, Eine Vision für Mietkämpfe, Neues Deutschland-Artikel vom 19.10.2018, abrufbar unter <https://www.pressreader.com/germany/neues-deutschland/20181019/281621011309663>.
- 16 Laloire, Eine Vision für Mietkämpfe, Neues Deutschland-Artikel vom 19.10.2018, abrufbar unter <https://www.pressreader.com/germany/neues-deutschland/20181019/281621011309663>.
- 17 Internetseite des Mieterschutzbundes, abrufbar unter <https://www.mieterschutzbund.de/ueber-uns/geschaeftsstellen/>.

Kündigung und ungerechtfertigten Mieterhöhungen) und für die Förderung eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus ein. Die Mietervereine wirken bei der Aufstellung von Mietspiegeln sowie in der kommunalen Wohnungs- und Städtebaupolitik mit. [...]“¹⁸

Inwieweit die teilweise in den einschlägigen Quellen als „Gewerkschaft“ bezeichneten Interessenvertretungen der Mieter europäischer Staaten den rechtlichen Status einer Gewerkschaft oder eher eines Vereins nach deutscher Rechtslage aufweisen, ist von der Rechtsordnung des jeweiligen Landes abhängig, was bei der Interpretation der im Folgenden verwendeten Worte „Gewerkschaft“ beziehungsweise „Mietergewerkschaft“ zu berücksichtigen ist.

2. Schweden

In Schweden existiert die „Mietergewerkschaft“ Hyresgästföreningen. Diese vertritt ca. 535.000 Haushalte.¹⁹ Sie bietet Rechtsberatung an und vertritt Mieter auch vor Gericht.²⁰ Sie handelt „kollektiv gültige Mietpreise aus“, die in Tarifverträgen festgehalten werden.²¹

Gleichzeitig wird teilweise ausgeführt, die „Gewerkschaft“ habe jahrzehntelang „das Leben eines Vereins“ geführt, „der über Verhandlungen auf lokaler Basis sein Bestes tut, um den Mitgliedern gute Mietbedingungen zu sichern“.²² In den letzten Jahren würden aber auch „Protestkundgebungen, Unterschriftensammlungen und Demonstrationen angewendet“.²³ Kristofer Lundberg, Vorsitzender der Westküstenregion sei „sogar bereit, Mietstreiks und Besetzungen zu organisieren“.²⁴

3. England

In Großbritannien existiert die Organisation ACORN, die nach eigenen Angaben dem Vorbild einer Gewerkschaft folgt und sich zum Ziel setzt, für eine bessere Lebensqualität kämpfen.²⁵

18 Brockhaus, abrufbar unter <https://brockhaus.de/ecs/enzy/article/deutscher-mieterbund-e-v>.

19 Internetseite von Hyresgästföreningen, abrufbar unter <https://www.hyresgastforeningen.se/>.

20 Internetseite von Hyresgästföreningen, abrufbar unter <https://www.hyresgastforeningen.se/bli-medlem/om-medlemskapet/>.

21 Laloire, Wie man Mieter schützt, Neues Deutschland-Artikel vom 15.12.2018, abrufbar unter <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1108070.mietenwahnsinn-wie-man-mieter-schuetzt.html>.

22 Knudsen, Mietstreiks und Besetzungen, Neues Deutschland, S. 3, Artikel vom 21.09.2018.

23 Knudsen, Mietstreiks und Besetzungen, Neues Deutschland, S. 3, Artikel vom 21.09.2018.

24 Knudsen, Mietstreiks und Besetzungen, Neues Deutschland, S. 3, Artikel vom 21.09.2018.

25 Internetseite von ACORN, abrufbar unter <https://acorntheunion.org.uk/about/>; Laloire, Eine Vision für Mietkämpfe, Neues Deutschland-Artikel vom 19.10.2018, abrufbar unter <https://www.pressreader.com/germany/neues-deutschland/20181019/281621011309663>.

4. Spanien

In Spanien gibt es seit 2017 die „Mietergewerkschaft“ Sindicat de Llogaters, die für das „Recht auf Wohnen“ sowie „für faire und sichere Mieten“ kämpfen soll.²⁶ „Kernanliegen“ von Sindicat de Llogaters sei es, „das politische Subjekt des Mieters zu schaffen“.²⁷ Rechte sollen gemeinsam geltend gemacht²⁸ und die Mieter Barcelonas unterstützt werden²⁹. Die „Mieter-Gewerkschaft“ möchte nicht nur rechtlich beratend tätig sein, sondern „gemeinsam mit ähnlichen Vereinen“, die es unter anderem in Madrid und auf Gran Canaria geben soll, „Lobbyarbeit für eine andere Wohnungspolitik betreiben“.³⁰

Weiterhin gibt es das Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Málaga. Diesbezüglich wird angeführt, dass die Bezeichnung „Mieterbund“ zutreffender gewesen wäre als „Mietergewerkschaft“.³¹

5. Italien

In Italien soll es die „Mietergewerkschaft“ Associazioni Inquilini e Abitanti (ASIA) geben.³²

Das Gesetz Nr. 431 vom 09.12.1998 sieht für bestimmte Wohnraummietverträge „mit einer kürzeren Mindestmietdauer“ vor, „dass diese Verträge den Mietpreis anhand von Vorgaben festlegen, die in Vereinbarungen zwischen der örtlich zuständigen Organisation der Immobilieneigentümer und der Mietervereinigung mit der repräsentativsten Mitgliederzahl niedergeschrieben sind“.³³

-
- 26 Arndt/Martell, „Wir nennen es unsichtbare Zwangsräumungen“, der Freitag-Artikel vom 20.12.2017, Ausgabe 47/2017, abrufbar unter <https://www.freitag.de/autoren/der-freitag/wir-nennen-es-unsichtbare-zwangsräumungen-zur-person>.
- 27 Vergleiche Sabaté, in: Arndt/Martell, „Wir nennen es unsichtbare Zwangsräumungen“, der Freitag-Artikel vom 20.12.2017, Ausgabe 47/2017, abrufbar unter <https://www.freitag.de/autoren/der-freitag/wir-nennen-es-unsichtbare-zwangsräumungen-zur-person>.
- 28 Internetseite von Sindicat de Llogaters, abrufbar unter <https://sindicatdellogateres.org/que-volem/>.
- 29 Prinz, Unterwegs in Barcelona, Die Bürger wollen ihre Stadt zurück, Mai 2018, Internetseite des Goethe Instituts, abrufbar unter <https://www.goethe.de/de/kul/mol/dos/liv/21275061.html>.
- 30 Macher, Wohnungsmarkt in Spanien, Kampf gegen steigende Mietpreise, Deutschlandfunk-Artikel vom 16.05.2017, in dem das Wort „Mieter-Gewerkschaft“ in Anführungszeichen gesetzt wird, abrufbar unter https://www.deutschlandfunk.de/wohnungsmarkt-in-spanien-kampf-gegen-steigende-mietpreise.795.de.html?dram:article_id=386303.
- 31 Vereint für würdiges Wohnen, 26.04.2018, Costanachrichten, abrufbar unter <https://www.costanachrichten.com/land-leute/vereint-fuer-wuerdiges-wohnen/>.
- 32 Sini, Ein Platz im Turm, Jungle World-Artikel vom 05.07.2018, abrufbar unter <https://jungle.world/artikel/2018/27/ein-platz-im-turm>.
- 33 Padovini, Das Wohnraummietrecht in Italien I, WuM 2018, 134, 135, 137; LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, geändert durch Gesetz vom 28. Dezember 2015, Nr. 208, abrufbar unter <https://www.studiocataldi.it/normativa/legge-locazioni-abitative/>.