



**zum Gesetzentwurf
der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs
auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des
Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)
vom 06.10.2014- Drucksache 447/14**

anlässlich der öffentlichen Anhörung am 03.12.2014

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Einladung zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 03.12.2014 zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG).

Nach der gesetzlichen Intention sollen, unter Wahrung der sozialen Ausgewogenheit zwischen Vermieter- und Mieterinteressen, Exzesse bei der Wiedervermietung von Wohnraum in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten verhindert werden.

Der vorgeschlagene Gesetzentwurf wird diesem Ansatz jedoch nur da gerecht, wo er durch Ausnahmen (Herausnahme des Neubaus), Einschränkungen (Indikatoren zur Feststellung einer Mangellage, echte Befristung) und Auflagen (Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels) die alleinige Anwendung des unsicheren Bezugspunktes der ortsüblichen Vergleichsmiete verhindert oder abmildert.

In einer Umfrage unter den BFW Mitgliedern, welche für die mittelständische unternehmerische Immobilienwirtschaft stehen und die derzeit etwa die Hälfte des Wohnungsneubauvolumens bewältigen, haben 64,1 Prozent die Herausnahme des Neubaus aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse als wichtigste Veränderung des Gesetzesentwurfes im bisherigen Verfahren bezeichnet.

Ebenfalls fast zwei Drittel der befragten Unternehmer sahen in der Anknüpfung der Mietpreisbremse an die ortsüblichen Vergleichsmiete noch dringenden Veränderungsbedarf.

Es ist unbestritten, dass die Mangellage nur durch die Schaffung eines ausreichenden Angebots von Wohnungen beseitigt werden kann. Wegen des Interessenausgleichs zwischen Eigentumsgarantie und Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist es essentiell, dass die Mietpreisbremse nur in Kombination mit Maßnahmen zur Behebung eines Wohnungsmangels zum Tragen kommen kann.

Die Mietpreisbremse kann ohnehin nur die Symptome eines angespannten Wohnungsmarktes mildern. Neben der Befristung ist es daher erforderlich, dass eine entsprechende Rechtsverordnung wirklich nur für die Teilmärkte erlassen wird, in denen das unzureichende Angebot an bezahlbaren Wohnungen tatsachen- und einzelfallbezogen nachgewiesen worden ist. Der Katalog für Indikatoren einer Mangellage, wie ihn der aktuelle Gesetzentwurf enthält, trägt zu einer einheitlichen Rechtsanwendung in den jeweiligen Bundesländern bei und bietet Anhaltspunkte für die erforderlichen einzelfallbezogenen Tatsachennachweise des jeweiligen Verordnungsgebers.

Im Einzelnen:

1) § 556d Abs. 1 BGB-E

a) Ortsübliche Vergleichsmiete

Der Entwurf geht unzutreffend davon aus, dass der bisher im Mietrecht bekannte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzessystematischer Anknüpfungspunkt für das Feststellen eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bei der Wiedervermietung sein kann.

- *Ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht der übliche Preis*

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht mit der Marktmiete bzw. dem üblichen Preis und damit mit dem verfassungsrechtlich gebotenen Anknüpfungspunkt einer Preisregelung gleichzusetzen. Sie liegt gerade in Nachfragemärkten aufgrund des statistischen Einflusses der zu beachtenden veränderten Bestandsmieten deutlich darunter. Im Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2013 heißt es zu den statistischen Effekten beispielsweise:

"...Besonders auffällig ist der hohe Anteil an Mietverhältnissen mit mehr als 10 Jahren. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2011 hat dieser sich von rund 30 % auf gut 40 % stark erhöht. Dies hat dazu geführt, dass in vielen Teilmärkten veränderte Bestandsmieten auf einem niedrigen Mietenniveau mietspiegelrelevant geworden sind..."(Seite 45).

Inzwischen liegt der Mittelwert des Alters der Mietverträge, die Grundlage des Berliner Mietspiegels 2013 sind, bei 12,5 Jahren. Die Anknüpfung der Mietpreisbremse an die ortsübliche Vergleichsmiete wäre in Berlin also die Anknüpfung an die Entwicklung der seit über 12 Jahren bestehenden Mietverhältnisse und deren Mietpreisentwicklung. Es ist nicht vorstellbar, dass ein so weit zurückliegender Bezugspunkt verfassungsrechtlich zu rechtfertigen ist.

- *Ortsübliche Vergleichsmiete oftmals nur Preisspanne*

Hinzu kommt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein feststehender Betrag ist, sondern vielfach nur als Spanne angegeben werden kann. Allein diese Spannen können bis zu 20 Prozent der angegebenen Miete umfassen. Über die Frage, wo innerhalb der Spanne die Mietpreisbremse ansetzen will, schweigt der Referentenentwurf.

- *Mietpreisbremse stellt Vergleichsmietensystem in Frage*

§ 558 Absatz 2 Satz 2 BGB bestimmt richtigerweise, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Wohnraum ausgenommen ist, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist. Mit Einführung der Mietpreisbremse wäre jedoch nur noch die Erstvermietung einer neu gebauten Wohnung ohne gesetzliche Regulierung.

Da der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete nur die veränderten Mieten der letzten vier Jahre sind, würden nach der Geltung der Mietpreisbremse allein die Neubau-

erstmierten die freien Marktmieten ausmachen. Ab der Baualtersklasse 2010 bestehen Mietspiegel dann nur noch aus Mieten

- gedeckelt durch Kappungsrenzen oder Kappungsgrenzenverordnung,
- gedeckelt durch die Mietpreisbremse
- oder begrenzt durch die Vorgaben zur Mieterhöhung nach Modernisierung.

Diese „Kappung“ der vereinbarten und geänderten Mieten hat zur Folge, dass der Marktbezug der Vergleichsmiete mit der Begrenzung der Wiedervermietungsrenten endgültig verloren geht, womit auch die Legitimationsbasis des Vergleichsmietensystems und insbesondere die materiell rechtliche Legitimationsbasis des qualifizierten Mietspiegels unterlaufen wird. Statt eines Marktpreises wird ein staatlich zugelassener Preis angezeigt und zur Grundlage der Preisbildung gemacht.

- ***Ortsübliche Vergleichsmiete ist für Mieter und Vermieter nicht ermittelbar***

Ohne eine Änderung des Gesetzesentwurfes werden weder Mieter noch Vermieter in der Lage sein, die Grenzen der Mietpreisbremse zu bestimmen.

Dies zeigt sich sehr deutlich an dem für die Gesetzesbegründung angeführten Beispiel der angeblichen Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Marktmiete in Regensburg im Jahr 2013.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird jedoch gem. § 558 BGB gebildet aus:

„den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit **in den letzten vier Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Danach müsste die Datenbasis zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 2013 die Jahre 2009-2013 sein.

Eine solche Datenbasis war aber im Jahr 2013 noch nicht vorhanden. Stattdessen galt noch der Mietspiegel 2010. Dieser hatte die Datenbasis 2005-2009 und wies für eine, 10 Jahre alte, 65 qm große Wohnung mit mittlerer Ausstattung, in mittlerer Lage eine Miete von 6,33 EUR/qm auf.

In Regensburg trat im Februar 2014 der neue Mietspiegel mit der von § 558 BGB geforderten Datenbasis (2009-2013) in Kraft. Dieser Mietspiegel wies für die angegebene Wohnung eine Vergleichsmiete von 7,76 EUR/qm aus.

Vermieter und Mieter welche im August 2013 versucht hätten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, hätten erst im Februar 2014 erfahren, wie hoch diese denn ist.

Wie falsch der Anknüpfungspunkt einer falschen Datenbasis ist, zeigt sich insbesondere, wenn man auf die mit der richtigen Basis der ermittelten Miete von 7,76 EUR/qm in Regensburg den Entwurf der Mietpreisbremse anwendet und so zu einer möglichen Miete von 8,53 EUR/qm im Jahr 2013 bei angenommener Geltung der Mietpreisbremse kommt.

Dieser Wert liegt über der in der Gesetzesbegründung angeführten Marktmiete von 8,45 EUR/qm !

Das in der Gesetzesbegründung angebrachte Beispiel für die Notwendigkeit der Mietpreisbremse: „In Regensburg liegen die Angebotsmieten 2013 mehr als 30% über der Vergleichsmiete.“ ist damit falsch. Bei richtiger Berechnung liegt die Marktmiete weniger als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Hinzu kommt, dass selbst Mietspiegel nicht einmal für jede Mietwohnung einen Vergleichswert angeben können.

So gibt es in Berlin ca. 1,2 Mio mietspiegelrelevante Mietverhältnisse aber nur 7.700 die sich auf Wohnungen beziehen, welche nach dem Jahr 2003 gebaut wurden. Selbst mit erheblichen Aufwand ist es bei der Erstellung des Berliner Mietspiegel 2013 nur gelungen ca. 12.000 Datensätze einzusammeln. Die reichten nicht aus, um für die Baualtersklasse ab dem Jahr 2003 die üblichen Tabellenfelder nach Größe und Ausstattung der Wohnungen anzugeben, vielmehr wurde zwischen den Erstellern des Mietspiegels ein Wert für die Wohnungen mit Baualtersklasse 2003 – 2011 verhandelt. Für jüngere Wohnungen gibt es keine Angaben.

- ***Vormiete ergänzender Bezugspunkt für mehr Rechtssicherheit***

Will man dem Problem der Feststellung der zulässigen Miete begegnen und an dem ursprünglichen Gedanken der Vermeidung von Exzessen festhalten, müsste eine zweistufige Prüfung vorgenommen werden. Die erste Stufe müsste die Veränderung des bestehenden Preisgefüge zur Vermeidung von Exzessen regeln und die zweite Stufe kontrollieren, ob durch die Regeln verhindert wird, dass der angemessene Preis für den Wohnraum erzielt wird.

Konkret bedeutet dies:

1. Prüfungsschritt

Bleibt die Erhöhung Wiedervermietungsmiete im Vergleich zur Vormiete unter einem gewissen Prozentsatz, dürfte eine Mietpreisbremse nicht greifen.

2. Prüfungsschritt

Sollte die Erhöhung höher ausfallen, aber dennoch zu einer Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, ist dies auch kein Exzess und dürfte ebenfalls nicht von der Mietpreisbremse erfasst werden

Konkreter Formulierungsvorschlag:

§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn Prozent übersteigen, **es sei denn, die Miete liegt nicht mehr als zehn Prozent über der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete).**

Da die Vormiete fix ist und keine aufwendigen Ermittlungen wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete erfordert, wäre dies ein notwendiger Beitrag zur Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

2) § 556e Abs. 1 BGB-E

Gem. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB-E ist der Vermieter nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der letzten Miete anzubieten. Es wird gesetzlich klargestellt, dass für den Bestandsschutz die Vertragsmiete maßgeblich ist.

Diese an und für sich positive Regelung relativiert sich durch die Einschränkung des Bestandsschutzes gem. § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB-E, wonach Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Diese gesetzliche Einschränkung soll eine Umgehung der Mietpreisbremse unterbinden.

So nachvollziehbar die Zielsetzung von § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB-E ist, so unterstellt sie gleichwohl ein generelles kollusives Zusammenwirken zwischen Mieter und Vermieter mit dem Ziel, den Anschlussmieter zu schädigen; eine Verallgemeinerung, die nicht zutreffend ist, bereits strafrechtlich relevant sein kann ist und insofern zur Teilnichtigkeit einer derartigen Vereinbarung gem. § 134 BGB führen könnte. Ein weiteres zivilrechtliches Regelungsbedürfnis besteht somit nicht. § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB-E sollte daher gestrichen werden.

Hinzukommt, dass nach dem Wortlaut des Gesetzentwurfs rechtmäßige sowie gesetzlich vorgesehene Vereinbarungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses, wie zum Beispiel Modernisierungsvereinbarungen gem. § 555 f BGB oder Zustimmungserklärungen zu Mieterhöhungen gem. § 558 b BGB vom Bestandsschutz ausgeschlossen werden. Dieser Widerspruch zur gesetzlichen Intention des Mietrechts führt zu ungewollten Wertungswidersprüchen und verhindert zukünftig gesetzlich vorgesehene Vereinbarungen.

3) § 556e Abs. 2 BGB-E

Die Regelung trägt dazu bei, die Wirtschaftlichkeit für Investitionen in den Wohnungsbestand zu sichern. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass viele Vermieter gerade den Leerstand nach Auszug eines Mieters nutzen, um die Wohnung ohne Beeinträchtigungen für den neuen Mieter zu modernisieren und für die Wiedervermietung vorzubereiten. Diese Investitionskosten kann der Vermieter nunmehr bei der Kalkulation der Wiedervermietungsmiete zum Teil berücksichtigen.

In Anbetracht der zukünftigen erheblichen Investitionsbedarfe für die Energiewende, im Rahmen des demografischen Wandels u. s. w. sollte jedoch auch eine gesetzliche Folgenbetrachtung durchgeführt werden, in der die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesetzlich geregelten 3-Jahreszeitraums für die Einbeziehung von Modernisierungsmaßnahmen evaluiert wird. Möglicherweise ist die Einführung eines längeren gesetzlichen Betrachtungszeitraums bzw. ein Wegfall der gesetzlichen Befristung gesamtwirtschaftlich tragfähiger.

4) § 556f Satz1 BGB-E

Die Regelung ist positiv zu bewerten, weil hierdurch Investitionen in den Neubau nicht verhindert werden.

5) § 556f Satz 2 BGB-E

Bei dem Begriff der umfassenden Modernisierung handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der sehr streitanfällig ist. Auch die Gesetzesbegründung liefert keine Klarheit. Denn einerseits wird argumentiert, dass die Maßnahme einen Umfang annehmen muss, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits wird der unbestimmte Rechtsbegriff mit einer Analogie zu § 16 WoFG definiert, wonach eine umfassend modernisierte Wohnung vorliegen soll, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht und mehrere relevante Gewerke von der Sanierung betroffen sind.

Wenn schon der Bezugspunkt „einem Neubau gleichkommt“ gewählt wird, müsste auch die Rechtsfolge gleich sein. Statt der vollständigen Freistellung von der Anwendung der Mietpreisbremse wird aber nur die Erstvermietung freigestellt.

Dies ist bereits deshalb fraglich, weil z.B. die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau Maßnahmen sind, die sich nicht in der ortsüblichen Vergleichsmiete abbilden lassen. Wenn ein Vermieter gerade in diese Maßnahmen investiert, wird seine Miete besonders lange gedeckelt, denn die ortsübliche Vergleichsmiete wird sich nur langsam annähern.

Es wird daher angeregt, den Anwendungsbereich für § 556f Satz 2 BGB-E weit zu fassen und den Begriff der umfassenden Modernisierung gesetzlich zu definieren. Entweder sollte die Gleichsetzung mit Neubaumaßnahmen aufgehoben werden oder die Rechtsfolge dem Neubau entsprechen.

BFW Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist *der* Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

BGB-Vorstand

Andreas Ibel – Präsident
Dr. Christian Kube – Vizepräsident
Frank Vierkötter – Vizepräsident
Dirk Lindner – Schatzmeister

Bundesgeschäftsführer

RA Christian Bruch

Ansprechpartner:

RA Franco Höfling, Justiziar/Referent Recht und Energie

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin
Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW
47 – 51, rue du Luxembourg, 1050 Bruxelles, BELGIEN
Telefon: +32 2 5501618 / Telefax: +32 2 5035607
E-Mail: office@bfw-bund.de / Internet: www.bfw-bund.de