



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz

Wortprotokoll der 34. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 3. Dezember 2014, 14:06 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Renate Künast, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1

Seite 12

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)

BT-Drucksache 18/3121

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Innenausschuss

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]

Abg. Dennis Rohde [SPD]

Abg. Dirk Wiese [SPD]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Renate Künast [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Anwesenheitslisten	Seite 3
Anwesenheitsliste Sachverständige	Seite 7
Sprechregister Abgeordnete	Seite 9
Sprechregister Sachverständige	Seite 10
Zusammenstellung der Stellungnahmen	Seite 58

**Sitzung des Ausschusses Nr. 06 (Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz)**

Mittwoch, 3. Dezember 2014, 14:00 Uhr

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
SPD		SPD	
Barley Dr., Katarina	.....	Binding (Heidelberg), Lothar	<i>[Signature]</i>
Bartke Dr., Matthias	.....	Crone, Petra	.....
Brunner Dr., Karl-Heinz	.....	Hartmann (Wackernheim), Michael	.....
Drobinski-Weiß, Elvira	<i>[Signature]</i>	Högl Dr., Eva	.....
Fechner Dr., Johannes	.....	Lischka, Burkhard	.....
Flisek, Christian	.....	Miersch Dr., Matthias	.....
Franke Dr., Edgar	.....	Müller, Bettina	.....
Hakverdi, Metin	.....	Özdemir (Duisburg), Mahmut	.....
Jantz, Christina	.....	Schieder, Marianne	.....
Müntefering, Michelle	.....	Vogt, Ute	.....
Rohde, Dennis	.....		.....
Wiese, Dirk	<i>[Signature]</i>		.....
<i>Groß, Michael</i>	<i>[Signature]</i>		.....
DIE LINKE.		DIE LINKE.	
Lay, Caren	.....	Binder, Karin	.....
Petzold (Havelland), Harald	.....	Jelpke, Ulla	.....
Wawzyniak, Halina	.....	Pitterle, Richard	.....
Wunderlich, Jörn	<i>[Signature]</i>	Renner, Martina	.....
<i>Blum, Heidem</i>			
BÜ90/GR		BÜ90/GR	
Keul, Katja	.....	Beck (Köln), Volker	<i>[Signature]</i>
Künast, Renate	<i>[Signature]</i>	Kühn (Tübingen), Christian	.....
Maisch, Nicole	.....	Mihalic, Irene	.....
Ströbele, Hans-Christian	.....	Notz Dr., Konstantin von	.....

Stand: 2. Dezember 2014

Referat ZT 4 - Zentrale Assistenzdienste - Luisenstr. 32-34 Tel.030227-32659 Fax: 030227-36339



Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (06)

Mittwoch, 3. Dezember 2014, 14:00 Uhr

Fraktionsvorsitzende;

Vertreter:

CDU/ CSU

.....

.....

SPD

.....

.....

DIE LINKE.

.....

.....

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

.....

.....

Fraktionsmitarbeiter:

Fraktion:

Unterschrift:

(Name bitte in Druckschrift)

Kühnau, Dan

CDU/CSU

Dan Kühnau

Föllmer

SPD

Ul. Föllmer

NICOLA WILL

SPD

Will

von Plettenberg

CDU/CSU

von Plettenberg

BRUCH

DIE LINKE

Bruch

Medner

LINKE

Medner

Ernst Erbe

LINKE

Ernst Erbe

Schneeweis

LINKE

Schneeweis

Muschalek

LINKE

Muschalek

Geromata

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Geromata

Leh

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Leh



Anwesenheitsliste der Sachverständigen

zur Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
am Mittwoch, 3. Dezember 2014, 14 Uhr

Seite 1 von 2

Name	Unterschrift
Norbert Portz Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände	
Axel Gedaschko GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin Präsident	
Jens-Ulrich Kießling Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Präsident	
Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e.V., Berlin Bundesdirektor	

**Anwesenheitsliste der Sachverständigen**zur Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
am Mittwoch, 3. Dezember 2014, 14 Uhr

Seite 2 von 2

Name	Unterschrift
Prof. Dr. Markus Artz Universität Bielefeld Fakultät für Rechtswissenschaft Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Forschungsstelle für Immobilienrecht	
Dr. Ulf Börstinghaus Richter am Amtsgericht Dortmund	
Christian Bruch BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin Bundesgeschäftsführer	
Rolf Gaßmann Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V. Vorsitzender	
Carola Handwerk Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V., Berlin Rechtsanwältin	
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Hauptgeschäftsführer	
Beatrix Zurek Mieterverein München e. V. Erste Vorsitzende	



Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Heidrun Bluhm (DIE LINKE.)	31
Michael Groß (SPD)	43
Sylvia Jörrißen (CDU/CSU)	29, 44
Vorsitzende Renate Künast (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 57
Chrisitan Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	30, 44
Caren Lay (DIE LINKE.)	31, 45
Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)	28, 43
Yvonne Magwas (CDU/CSU)	44
Ulli Nissen (SPD)	30
Dennis Rohde (SPD)	30
Volkmar Vogel (Kleinsaara) (CDU/CSU)	42
Halina Wawzyniak (DIE LINKE.)	31
Dr. Anja Weisgerber (CDU/CSU)	45
Dirk Wiese (SPD)	41
Elisabeth Winkelmeier-Becker (CDU/CSU)	29, 45



Sprechregister Sachverständige (1 von 2)

	Seite
Norbert Portz Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände	12, 40, 46
Axel Gedaschko GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin Präsident	14, 39, 47
Jens-Ulrich Kießling Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Präsident	15, 48
Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e.V., Berlin Bundesdirektor	16, 38, 39, 49



Sprechregister Sachverständige (2 von 2)

Prof. Dr. Markus Artz Universität Bielefeld Fakultät für Rechtswissenschaft Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Forschungsstelle für Immobilienrecht	18
Dr. Ulf Börstinghaus Richter am Amtsgericht Dortmund	19, 36, 51
Christian Bruch BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin Bundesgeschäftsführer	21, 35, 52
Rolf Gaßmann Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V. Vorsitzender	22, 35, 53
Carola Handwerk Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V., Berlin Rechtsanwältin	23, 34, 54
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Hauptgeschäftsführer	25, 33, 54
Beatrix Zurek Mieterverein München e. V. Erste Vorsitzende	27, 32, 55



Die Vorsitzende **Renate Künast**: Meine Damen und Herren, ich wünsche Ihnen einen wunderschönen guten Tag. Schön, dass Sie heute zu unserer Anhörung gekommen sind. Wir beraten den Entwurf der Bundesregierung zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung. Ich begrüße erst einmal alle Abgeordneten, auch die aus den mitberatenden Ausschüssen: Innenausschuss, Umweltausschuss und auch aus dem Parlamentarischen Beirat für nachhaltige Entwicklung. Natürlich begrüße ich die Sachverständigen und ausdrücklich den Vertreter der Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände, denen wir nach unserer eigenen Geschäftsordnung besonders verbunden sind und die hier zwingend geladen werden. Ich begrüße Herrn Staatssekretär Kelber – mit ihm haben wir schon einen Teil des Vormittags verbracht – und natürlich die Gäste und Zuschauerinnen auf der Tribüne oben. Wir haben einen Gesetzentwurf, der das Leben vieler Menschen in dieser Republik betrifft. Das Wohnen betrifft, vielleicht neben dem Essen und ein paar anderen Dingen – wie zum Beispiel Mobilität – die meisten Menschen im Land, nämlich die Mieter und Mieterinnen – 60 Prozent deutschlandweit. In den großen Städten – ich glaube Berlin liegt da ganz vorne – sind es 85 Prozent. Um welche Fragestellung geht es uns? Es geht in dem vorliegenden Gesetzentwurf um die Fragestellung, wie die Mietpreissteigerung bei Wieder- oder vielleicht auch Neuvermietung – vor allem in den prosperierenden Städten, die einen großen Nachzug haben, wegen der wirtschaftlicher Entwicklung oder wegen gut besuchter Universitäten – gedeckelt werden kann. Zweitens geht es um die Frage der Maklerkosten: Wer zahlt, heißt die schlichte Frage? Es hat ja schon eine Menge Diskussionen um diesen Gesetzentwurf gegeben. Ich meine den öffentlichen Teil, nicht den nichtöffentlichen Teil. Bei den Beratungen über den Gesetzentwurf, auch aufgrund der Reaktionen auf den Gesetzentwurf und dessen, was in der Zeitung zu lesen war, gab es Veränderungen. Es wurde oft gesagt, dass es schon Vermieterinnen und Vermieter gibt, die die Zeit nutzen, weil sie fürchten, dass etwas kommt. Es hat materielle Änderungen zum ersten Entwurf gegeben, wie man aus den Zeitungen entnehmen

kann, nämlich im Hinblick auf die Neubauten. Auf der Basis betrachten wir jetzt diesen Gesetzentwurf, mit allem was enthalten ist oder nicht enthalten ist und vielleicht enthalten sein sollte. Das ist die Aufgabe der nächsten ca. drei Stunden. Zum gewöhnlichen Ablauf in diesem Ausschuss möchte ich ein paar Hinweise geben: Zuerst spricht – das hatte ich schon gesagt – Herr Portz von der Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände. Wir haben ihn quasi vor die Klammer gezogen. Von allen Fraktionen gemeinsam benannt wurden folgende Sachverständige: der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Herr Gedaschko, Herr Kießling vom Immobilienverband Deutschland und Herr Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund. Danach hören wir die Sachverständigen, die die Fraktion benannt haben. Wir bitten im Rechtsausschuss immer um ein Eingangsstatement von fünf Minuten. Ich weiß, das ist durchaus eine Herausforderung. Aber es gibt danach viele Fragerunden. Es soll auch Sachverständige gegeben haben, die in ihrem Redebeitrag schon angekündigt haben, wonach Sie noch gerne gefragt würden. Das ist besonders klug und zeigt eine effiziente Zeitnutzung. Wir beginnen mit dem ersten Durchgang. Dann führen wir mehrere Runden mit Fragen der Abgeordneten durch. Für die Abgeordneten aus anderen Ausschüssen gebe ich folgenden Hinweis: Jeder hat zwei Fragen. Entweder werden zwei Fragen an die gleiche Person oder eine Frage an zwei verschiedene Personen in einer Runde gestellt, damit wir jeweils den Überblick behalten, welche Fragen noch in Arbeit sind. Wir versuchen, dies nachzuhalten, um nicht in irgendwelche Konfusionen zu geraten. Ich bitte darum, nur präzise Fragen zu stellen. Ich werde mich, das sage ich schon einmal, weil ich Berichterstatterin für meine Fraktion bin, auch zu Wort melden. Die Sitzung ist öffentlich. Öffentlich bedeutet nicht gestreamt, sondern heißt: geöffnet für die Öffentlichkeit. Nach der Beschlusslage hier dürfen weder Bild- noch Tonaufnahmen gemacht werden. Als Erstes hat für die Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände, Herr Portz, das Wort.

SV Norbert Portz: Vielen Dank Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren. Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen grundsätzlich die Ziele des Gesetzentwurfs, nämlich den



Preisanstieg bei Wiedervermietungsrenten für Wohnungssuchende sozialgerecht zu gestalten und damit Wohnraum bezahlbar zu machen. Neuvertragsrenten sind in der Tat in den letzten Jahren zum Teil stark gestiegen. Sie liegen in einigen Städten und insbesondere in einigen Gegenden attraktiver Städte bis zu 30 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsrente. Das Gesetz zielt bewusst auf diese angespannten Wohnungsmärkte ab, die es in der Tat in einigen – nicht in allen – Städten und Gemeinden Deutschlands gibt. Betroffen sind insbesondere attraktive Groß- und Universitätsstädte. Insgesamt funktioniert aber in den Kommunen der Mietmarkt mit seinen insgesamt ca. 24 Millionen Wohnungen. Dies gilt speziell dort, wo sich kommunale Wohnungsunternehmen – und insbesondere auch Genossenschaften – mit ihren satzungsmäßig vorgegebenen Sozialbindungspflichten engagieren. Wir haben trotzdem eine sehr heterogene Situation auf dem Wohnungsmarkt. Lassen Sie mich das noch einmal an einem Beispiel deutlich machen: Nach wie vor stehen ca. 1,7 Millionen Wohnungen in Deutschland leer. Für die Ziele des Gesetzentwurfs, nämlich auf angespannten Wohnungsmärkten eine bessere Regelung zu treffen, ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sicherlich auch schon bisher in Ansätzen ein durchaus ausreichendes Instrument. Deswegen will ich für die kommunalen Spitzenverbände noch einmal den Wunsch betonen, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, überschrieben mit „Mietpreisüberhöhungen“, allerdings in verbesserter fortentwickelter Form, auf jeden Fall beibehalten werden muss. Der Gesetzentwurf – und hier beginnt die Kritik – bekämpft in vielen Bereichen Symptome, nicht aber die eigentlichen Ursachen steigender Mieten. Eine Preisbegrenzung in den sogenannten Hot Spots löst unseres Erachtens das vorhandene Problem nicht nachhaltig. Nachhaltig ist, und darauf weist auch der Gesetzentwurf hin, allein eine Erhöhung des Wohnungsangebots im freifinanzierten wie auch im sozialgeförderten Wohnungsbau sowohl beim Neu- wie auch im Umbau. Angesichts der demokratischen Entwicklung bedarf es besonders der Schaffung eines generationen- und altersgerechten Wohnraums. Gefordert sind also die öffentlichen Haushalte, die öffentliche Hand, wie auch die privaten Vermieter, die es millionenfach gibt.

Gerade für die privaten Vermieter bringen Eingriffe in den sensiblen Wohnungsmarkt – das ist auch Gegenstand der Debatte gewesen und ist es immer noch – die Gefahr von Investitionshemmnissen. Insofern begrüßen die kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich die drei Ausnahmen, die sich zum Teil von der Mietpreisbremse entwickelt haben, und die jetzt im Gesetzentwurf festgeschrieben sind: Nämlich die Nichtanwendung nach erstmaliger Nutzung, die Nichtanwendung nach umfassender Modernisierung sowie den Bestandsschutz nach einer zulässigerweise vereinbarten Miete. Inhaltlich ist der Gesetzentwurf im Übrigen insbesondere bei der Definition der angespannten Wohnungsmärkte nachzubessern, da es dort bereits ausreicht, eine Gefährdung anzunehmen. Unseres Erachtens ist der Begriff der Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu wenig eindeutig. Man sollte – wie im Übrigen im Koalitionsvertrag klar und deutlich angesprochen – auf den tatsächlichen Nachweis angespannter Wohnungsmärkte abstellen. Wie gesagt: Es geht darum, dass hier ein Privatrechtsverhältnis angegriffen wird. Im Übrigen – und das ist für die kommunalen Spitzenverbände ein ganz entscheidender Punkt – legen die Kommunen darauf Wert, stärker in den Gesetzentwurf einbezogen zu werden. Dies gilt insbesondere bei § 556 d BGB. Dort ist bekanntlich die Rechtsverordnung durch die Landesregierung zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten aufgeführt und dort sind auch geeignete Maßnahmen durch die Landesregierung zu ergreifen. Unseres Erachtens kann und darf das nur gemeinsam und in Abstimmung mit den Kommunen erfolgen. Diese kennen die Situation vor Ort am besten und haben im Übrigen auch das notwendige Rechtsinstrumentarium. Was die Maklerverträge und die Neuausgestaltung angeht – das lassen Sie mich als Appendix sagen – unterstützen die Kommunen die Einführung des Prinzips: Wer bestellt, bezahlt! Das ist den Kommunen nicht ganz neu. Insofern haben wir Sympathie dafür, wenn Gleiches im Kommunalbereich nicht überall verwirklicht wird. Vielleicht ist das ja eher eine sinnvolle Gestaltungsvorlage für weiteres, was demnächst noch positiv im kommunalen Bereich geschieht. Ich will abschließend aus kommunaler Sicht im Sinne einer nachhaltigen



Wohnungspolitik fünf Kernpunkte, fünf Maßnahmen benennen, die aus unserer Sicht über den Gesetzentwurf hinausgehen und die in der Tat in einem umfassenden Sinne eine nachhaltige Wohnungspolitik ausmachen:

1. Wir brauchen mehr freifinanzierten und sozialgeförderten Wohnungsbau. Wir brauchen aber auch, meine Damen und Herren, eine Erhöhung des Wohngelds, also der berühmten Subjektförderung. Hier muss es eine Anpassung an die Mietentwicklung geben. Es gibt einen Haushaltsentwurf, wonach die Erhöhung von 500 Millionen Euro auf 630 Millionen Euro stattfinden soll. Wir haben das begrüßt. Wie ich es in der Beschlussvorlage aktuell gelesen habe, ist jetzt nur noch eine Erhöhung von 500 Millionen auf 530 Millionen geplant. Das ist zu wenig. Daneben muss auch die Städtebauförderung des Bundes dauerhaft – ich betone dauerhaft – auf mindestens 700 Millionen Euro erhalten bleiben. Städtebauförderung ist auch maßgeblich Stadtumbau und insofern ganz wichtig auch für Wohnungsneu- bzw. -umbau.
2. Wir fordern die Verankerung einer gesetzlichen Verpflichtung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Preisminderung beim Verkauf von Bundesliegenschaften in Bezug auf Wohnungen, der häufig an die Kommunen erfolgt. Dies gilt speziell für Konversionsflächen. Ein Verkauf zum Höchstpreisprinzip – wie bisher – verursacht unseres Erachtens Mietpreissteigerungen.
3. Wohnungsbau braucht preiswertes Bauland. Insofern ist die Baulandmobilisierung speziell bei Nachverdichtung im Innenbereich zu erleichtern. Umweltrecht muss mit dem Baurecht harmonisiert werden, ich nenne nur das Stichwort: TA-Lärm.
4. Senkung der Baukosten: Leichter gesagt als getan. Aber auch hier hatten wir seit 2000 eine Erhöhung um über 30 Prozent und damit verbunden zwingend eine Kosten-Nutzen-Analyse vor der Neueinführung mietpreiserhöhender energetischer Standards. Auch hier das Stichwort EnEV,

die regelmäßig zu nicht unerheblichen Baukostensteigerungen führt.

5. Und letzter Punkt: Ballungsrandgemeinden, spricht der berühmte Speckgürtel. Diese sind unseres Erachtens stärker in die hier häufig preiswertere Wohnungsbauförderung einzubeziehen. Voraussetzung dort sind natürlich attraktive Wirtschaftsinfrastruktureinrichtungen, insbesondere ein ÖPNV.

Fazit: Eine nachhaltige Wohnungspolitik bedarf differenzierterer, nachhaltigerer, umfassenderer Maßnahmen als der jetzige Entwurf vorsieht. Im Übrigen gilt der Satz: Nicht überall ist München. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Gut zu wissen, Herr Portz. Ich danke Ihnen. Jetzt hat als nächstes Herr Gedaschko für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen das Wort.

SV **Axel Gedaschko**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Ich will es einmal anders machen als sonst üblich: Ich fange im Einzelnen an und komme dann zum Grundsätzlichen. Im Einzelnen, das ist auch von Herrn Portz genannt worden, löst das Gesetz nicht das ursächliche Problem. Die Frage ist: Führt das Gesetz zu weiteren Problemen, die das Grundsätzliche erschweren. Und deshalb fanden wir es außerordentlich gut und richtig, dass entgegen dem ersten Entwurf die Neubauten von diesem Gesetzesvorhaben ausgenommen wurden. Wir fanden es gut, dass eine Kopplung der Mietpreisbremse an einem Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnraum Mangels grundsätzlich vorgesehen wurde und unter diesen Rahmenbedingungen haben wir den Kompromiss grundsätzlich begrüßt. Aber: Es gibt einzelne Regelungen, die aus unserer Sicht dringend verbesserungsbedürftig sind, will man nicht für die nächsten fünf bis zehn Jahre Kollateralschäden im Mietmarkt haben. Als ersten Punkt benennen wir die ortsübliche Vergleichsmiete, die hier Anknüpfungspunkt sein soll. Das halten wir für rechtsunsicher und streitanfällig. Der Entwurf erkennt, dass die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgrund der vielen Fällen mit einem hohen Aufwand verbunden und generell streitanfällig ist. Wir glauben, dass gerade ein solider und qualifizierter Mietspiegel, welcher nach anerkannten wissenschaftlichen



Grundsätzen erstellt wird, ein belastbares und von allen Seiten akzeptiertes Instrument darstellt. Diese Forderung dient auch dem Interesse des Mieters. Er muss sich bei Vertragsschluss ein vernünftiges Bild über die Höhe der Miete machen können, die ihn erwartet. Das ist so nach diesem Entwurf nicht möglich. Hier sind auch – ich sage es ausdrücklich, weil ich weiß, dass es da auch Widerstände gibt – die Städte in der Pflicht. Das ist eine Frage der Daseinsvorsorge, dass die Städte ihren Bürgern an dieser Stelle ein Instrument geben müssen. Wenn wir ein Problem haben, können sich die Städte dann nicht dahinter verbergen. Eine andere Frage ist die Dauer: Die Mieten der angespannten Wohnungsmärkte können höchstens für die Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Die jetzige gesetzliche Konstellation lässt aber zwei Verordnungen für jeweils andere Gebiete zu. Damit der politische Wille zum Ausdruck kommt, sollte eine Verordnung einmal für die Dauer von 5 Jahren insgesamt bestimmt werden können. Die Frage der Bestimmung des angespannten Wohnungsmarktes ist eine besondere Frage. Da sehen wir eine Nachschärfung gegenüber dem Entwurf als dringend notwendig an. Hier sollte insbesondere der geringe Leerstand bei großer Nachfrage ein zentrales Steuerungsinstrument sein. Notwendig ist eine stärkere Verbindlichkeit genau dieses Punktes. Hier brauchen wir eine regionale Bezogenheit und deshalb ist es wichtig, dass als entscheidendes Kriterium eine tatsächliche Mangellage auf dem entsprechenden Wohnungsmarkt vorliegt. Es muss ein geringes Angebot festgestellt werden. Mindestens aber ist es notwendig, dass mehrere Indikatoren, das könnten beispielsweise drei sein, vorliegen müssen, um einen angespannten Wohnungsmarkt feststellen zu können. Es reicht nicht nur ein einzelner Indikator. Es muss vermieden werden, dass die Gebiete, die im Rahmen der im vergangenen Jahr eingeführten abgesenkten Kappungsgrenze als angespannte Wohngebiete bestimmt worden sind, nicht eins zu eins für diese Mietpreisbremse übernommen werden können. Das ist der Angang, den viele Bundesländer in ihre Stellungnahmen geschrieben haben. Das ist auch jenseits der Verfassungswirklichkeit, das muss man an dieser Stelle auch noch einmal ausdrücklich sagen. Für uns als diejenigen, die nachher bauen wollen, ist

Folgendes ganz wesentlich: Wir brauchen diesen Maßnahmenplan, der im Gesetz grundsätzlich enthalten ist. Der Maßnahmenplan ist aber bloß ein papierloser Tiger, wenn er einmal aufgeschrieben, abgehakt und nicht kontrolliert wird. Das heißt: Es muss ein Reporting über das erfolgen, was von den Ländern und den Kommunen zugesagt wurde, um der Mangelsituation entgegenzuwirken. Wenn das nicht erfolgt, dann ist es beschriebenes Papier und das ist dann nur schade um den abgeholzten Baum. Wir brauchen, denke ich, eine Schärfung beim Punkt der umfassenden Modernisierung. Hier wird schlicht in den Raum gestellt: Sie betragen ein Drittel der Neubaukosten. Man weiß ganz genau: Es gibt verschiedene Kostengruppen. Welche Kostengruppen sind gemeint? Welche Höhe wird damit erreicht? Wird damit letztlich nur alles preislich nach oben getrieben? Hier wird aus unserer Sicht auch das Bestimmtheitsgebot verletzt. Auch in diesem Fall ist noch einmal nachzuschärfen. Alles weitere gerne später auf Nachfrage. Danke.

Die **Vorsitzende**: Danke Herr Gedaschko. Jetzt hätte ich als nächsten Jens-Ulrich Kießling von dem Immobilienverband Deutschland, Immobilienberater, -makler und -verwalter. Bitte.

SV **Jens-Ulrich Kießling**: Vielen Dank an Sie, Frau Vorsitzende! Sehr verehrte Mitglieder des Bundestages, vielen Dank, dass wir als direkt Betroffene zu diesem Gesetzesvorhaben hier Stellung nehmen dürfen. Im Gesetzgebungsverfahren wird für das sogenannte Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz die Frage neu geregelt, wer bei der Vermittlung einer Wohnung die Maklerprovision tragen muss. Zunächst möchte ich betonen, dass der IVD durchaus die Einführung eines ehrlichen Bestellerprinzips begrüßt, bei dem derjenige den Makler bezahlt, der bei wirtschaftlicher Betrachtung auch Besteller der Maklerleistung ist. Dem wird der vorliegende Gesetzentwurf jedoch nicht gerecht. Vielmehr wird im jetzigen Gesetzentwurf in der Praxis immer der Vermieter den Makler bezahlen müssen. Dieser Auffassung schließt sich auch der Bundesrat an. Der Wohnungssuchende wird auch dann nicht zur Zahlung der Provision verpflichtet sein, wenn er den Makler beauftragt hat, für ihn eine Wohnung zu suchen. Der Gesetzentwurf steht damit im



Widerspruch zum Koalitionsvertrag. Denn dort heißt es wörtlich: „Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können, dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: Wer bestellt, der bezahlt“. Nach dem jetzigen Gesetzentwurf ist der Wohnungssuchende nur dann zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn er dem Wohnungsvermittler erstens einen Suchauftrag in Textform erteilt und zweitens der Vermittler ausschließlich aufgrund dieses Suchauftrages einen Auftrag des Vermieters einholt, die Wohnung diesem Interessenten anzubieten. Erlauben Sie mir, dass ich die Probleme der Gesetzesformulierung an zwei Beispielen darstelle, die im Übrigen auch der Rechtsausschuss des Bundesrates aufgegriffen hat. Nach unseren Erfahrungen besichtigt ein Wohnungssuchender durchschnittlich acht Wohnungen, bis er schließlich die Wohnung gefunden hat, die er am Ende anmietet. Was passiert mit den Wohnungen, die der Makler dem Wohnungssuchenden zuvor angeboten, dieser aber aufgrund anderer persönlicher Vorstellungen nicht gemietet hat? Nach der jetzigen Gesetzesformulierung wären die ersten sieben Wohnungen für den Makler verbrannt. Wenn der Makler diese Wohnung, für die er eine Erlaubnis der Vermieter bekommen hat, dann einem zweiten Wohnungssuchenden anbieten möchte, darf er keine Maklerprovision verlangen, selbst wenn er einen Suchauftrag vom zweiten Suchenden bekommen hat. Auch der Vermieter muss hier keine Provision zahlen, weil er den Vermittlungsauftrag ausschließlich wegen des Suchauftrages des ersten Wohnungssuchenden erteilt hat. An der Stelle, meine sehr verehrten Damen und Herren Bundestagsabgeordneten, muss das Gesetz nachgebessert und klar gestellt werden. Der Verbraucher weiß gar nicht, ob und wann er zahlungspflichtig ist oder nicht. Es muss also geregelt werden, dass der Makler diese Wohnung auch dem nächsten Wohnungssuchenden anbieten darf, wenn der Abschluss des Mietvertrages zuvor nicht zustande gekommen ist. Der Gesetzentwurf führt in der Praxis zu einer erheblichen Verschlechterung für den Wohnungssuchenden, denn der Makler wird dem Wohnungssuchenden so wenige Wohnungen wie möglich anbieten, um nicht all seine im Bestand befindlichen Wohnungen zu verbrennen. Erlauben Sie mir, eine weitere Fallkonstellation

aufzuzeigen. In der Praxis erhält der Makler oft einen Suchauftrag von mehreren Mietsuchenden für eine gleichartige Wohnung. Ein Beispiel: In Berlin sucht ein Mitinteressent eine Dreizimmerwohnung in Schöneberg oder Charlottenburg, ausgestattet mit Parkett, Einbauküche und Balkon. Lässt der Makler sich nun aufgrund dieser Suchaufträge einen Auftrag vom Eigentümer zu Vermittlung einer solchen Wohnung erteilen, könnte er nach der gegenwärtigen Gesetzesformulierung vom Mieter keine Maklerprovision verlangen. Der Makler ist damit gezwungen, immer nur von einem Wohnungssuchenden einen Auftrag anzunehmen und diesen ausschließlich für ihn auszuführen. Dies ist praxisfern und schafft mehr Bürokratieaufwand. Im Gesetz muss daher klargestellt werden, dass es dem Provisionsanspruch nicht entgegensteht, wenn der Makler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung für die verschiedenen Suchaufträge eingeholt hat. Andernfalls könnte der Makler für einen Suchauftrag immer nur den Auftrag für eine Wohnung einholen. Auch dies würde dazu führen, dass er dem Wohnungssuchenden ein geringes Angebot zeigen würde und somit die Markttransparenz eingebremst wird. Lassen Sie mich am Ende meines Statements zusammenfassen: Das Gesetz muss nachgebessert werden, meine Damen und Herren. Die gegenwärtige Fassung würde zu erheblichen Nachteilen für die Wohnungssuchenden führen. Vor allem würde es dazu führen, dass der Makler möglichst wenige Wohnungen anbietet, um nicht auf verbrannten Wohnungen sitzen zu bleiben. Hier bitten wir um Korrektur. Vielen Dank an dieser Stelle.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Kießling. Jetzt als nächstes für den Deutschen Mieterbund Herr Lukas Siebenkotten.

SV **Lukas Siebenkotten**: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Wir als Deutscher Mieterbund begrüßen zunächst einmal sehr, dass mit dem Gesetzentwurf die von uns vorgeschlagene Mietpreisbremse, wenn auch in ziemlich abgewandelter Form, aufgegriffen wird und damit ihre Umsetzung näher rückt. Leider ist seit der Vereinbarung im Koalitionsvertrag inzwischen ein Jahr vergangen und bis die Mietpreisbremse tatsächlich vor Ort ankommt, könnte es bis zu



einem weiteren Jahr dauern. Das ist ein Zeitraum, in dem mancher Vermieter auf die Idee kommen könnte, in Erwartung der Mietpreisbremse noch vor ihrer Einführung bei Wiedervermietungen von der bisherigen Mierte deutlich nach oben abzuweichen. Leider fehlt uns bisher die im Koalitionsvertrag angekündigte Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, zumindest aber eine Offensive für den Bau deutlich mehr bezahlbarer Wohnungen in Ballungsgebieten und Universitätsstädten, zu der die Mietpreisbremse ein Begleitinstrument ist und nicht deren Ersatz. Die Mietpreisbremse kann den Mietanstieg dämpfen, nicht mehr, aber auch nicht weniger. Die mit zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete eingezogene Grenze ist unserer Ansicht nach angemessen und gibt den Vermietern durchaus noch Spielraum. Die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete, die oft kritisiert wird, ist seit vielen Jahren, zum Beispiel bei der Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag, ein bewährtes Mittel und daher x-mal getestet. Die ortsübliche Vergleichsmiete bietet auch die Grundlage für die Berechnung nach § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz, der denjenigen Vermieter mit einem Bußgeld belegt, der sie bei Wiedervermietung um mehr als 20 Prozent überschreitet. Eine Reduzierung auf Orte, in denen es einen qualifizierten Mietspiegel gibt, würde zum Beispiel Deutschlands viertgrößte Stadt Köln ausschließen. In Köln gibt es einen Mietspiegel, aber keinen qualifizierten Mietspiegel, und dennoch hat er die gleiche befriedende Wirkung für beide Seiten wie das in anderen Städten auch der Fall ist. Von daher: Bitte knüpfen Sie das nicht an einen qualifizierten Mietspiegel. Das halten wir für völlig falsch. Der Deutsche Mieterbund hat eine in ganz Deutschland geltende Mietpreisbremse vorgeschlagen. Diese hätte in Gebieten mit Angebotsüberhang für Niemanden eine negative Wirkung, aber in Gebieten mit deutlicher Wohnraumknappheit, also in Ballungszentren und Universitätsstädten ihre Wirkung erzielt, ohne dass zuvor ein bürokratisches Verfahren, bei dem die Länder die einzelnen Städte und Kreise festlegen müssen, stattfindet. Und meine Damen und Herren, ich rede nicht wie der Blinde von der Farbe, sondern wir haben einen Vorläufer zu diesem Gesetz gehabt. Das war noch unter der alten Bundesregierung. Das war die

Kappungsgrenzen-Verringerung in ähnlichen oder fast den gleichen Gebieten. Da gibt es Bundesländer, wie zum Beispiel Baden-Württemberg, die haben es bis heute noch nicht geschafft, die Verordnung umzusetzen. Hätte man einfach gesagt: Sie soll überall gelten, würde sie auch schon lange in Baden-Württemberg gelten. Gerade in Baden-Württemberg sind Mietpreisbremsen und ähnliches besonders notwendig. Wir halten auch die Begrenzung auf fünf Jahre zumindest insoweit für problematisch, als die Bundesländer nach Ablauf dieses Zeitraums, wenn sie denn schon im Rennen sein müssen, nicht die Entscheidung treffen können, um weitere fünf Jahre zu verlängern. Dieses absolute Ende, ohne dass man die aktuelle Wohnraumsituation betrachten darf, halten wir nicht für richtig. Was wir auch nicht für gut halten, ist die Ausnahmvorschrift des § 556 e Absatz 2 BGB, wonach Vermieter, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt haben und bisher keine Modernisierungsmieterhöhung realisiert haben, von der Mietpreisbremse nicht betroffen sind. Hier kann der Mieter bei Vertragsabschluss überhaupt nicht wissen, ob die von ihm angemietete Wohnung in diese Kategorie fällt. Er tappt also im Dunkeln, selbst wenn er die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kennt. Der Vermieter sollte bereits bei Anmietung verpflichtet sein, seinerseits offen zu legen, ob ein solcher Fall vorliegt und wie die Berechnungsgrundlage ist. Der nachträgliche Auskunftsanspruch des Mieters, den er natürlich noch nicht bei der Anmietung geltend macht, weil er ja sonst die Wohnung gar nicht bekommt, hilft da auch nicht weiter. Wir schlagen vor, diese Formulierung bzw. diesen Passus vollkommen zu streichen. Im Übrigen wird es in der Praxis äußerst schwierig sein, zwischen umfassenden Modernisierungen und normalen Modernisierungen zu unterscheiden. Da lauern zahlreiche gerichtliche Auseinandersetzungen.

Wir halten im Übrigen, ich kürze jetzt, die Rügepflicht so wie sie vorgesehen ist, nicht für sachgerecht. Der Vermieter kann nach dem, was jetzt vorgesehen ist, erst einmal abwarten, ob die überhöhte Mierte nicht vielleicht doch durchgeht, weil der Mieter erst ab dem Zeitpunkt, an dem er sich meldet, vom Vermieter eine Rückzahlung



nach § 812 BGB verlangen kann. Das kann nicht richtig sein. Wenn es rechtswidrig ist, eine überhöhte Miete zu nehmen, dann muss auch der Mieter das, was zu viel bezahlt worden ist, von Anfang an zurückbekommen und nicht erst ab dem Zeitpunkt, an dem er den Sachverhalt rügt. Denn schließlich könnte der ein oder andere Vermieter, natürlich nicht viele, aber einige, auf die Idee kommen zu sagen: Versuchen wir es doch erst einmal. 80 Prozent der deutschen Mieter machen alles mit, was ihnen der Vermieter sagt und beschweren sich nicht. Lassen Sie mich als letzten Punkt unbedingt noch auf § 5 Absatz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes hinweisen, der schon mehrfach angeklungen ist. Der ist ein zahnloser Tiger, wie wir wissen. Es ist gut, dass er nicht gestrichen wird, wie es im ersten Referententwurf vorgesehen war. Aber es ist nicht gut, dass nicht gleichzeitig festgelegt wird, wie er zum beißenden Tiger gemacht werden kann. Es hilft uns nämlich gar nichts, wenn die Mietpreisbremse im Ergebnis nicht mehr existiert und dann auch dieser Paragraph nicht greift, weil der Bundesgerichtshof ihn jedenfalls für den Mieter entmachtet hat. Bitte seien Sie so gut und reformieren diesen Paragraphen, damit er anschließend wieder greifen kann. Letzte Bemerkung zum Bestellerprinzip, das geht ganz schnell: Die Einführung des Bestellerprinzips beim Makler ist sehr zu begrüßen – Entschuldigung, Herr Kollege. Endlich wird auch in diesem Bereich das unser Gesellschafts- und Wirtschaftssystem tragende Prinzip der Marktwirtschaft eingeführt. Das finden wir gut. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Siebenkotten. Jetzt kommen wir zur Runde der benannten Sachverständigen. Als erstes spricht Herrn Professor Dr. Artz von der Universität Bielefeld, Forschungsstelle Immobilienrecht, bitte.

SV **Prof. Dr. Markus Artz**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Ich möchte eine Stellungnahme vor dem Hintergrund des politischen Willens, eine solche Mietpreisbremse einzuführen, abgeben. Ich will mich nicht zur Verfassungsmäßigkeit einer solchen Regelung äußern. Es geht darum, eine praktikable Regelung einzuführen, die in meinen Augen vor allem vermeiden muss, dass ein Mietverhältnis von

Beginn an mit Streit und Misstrauen belastet ist. Wenn man sich den Entwurf anschaut, halte ich den § 556 e Absatz 1 BGB, in dem sich der Vermieter an der Vormiete orientieren kann, für eine problematische Vorschrift, die in der Tat viel Streit in das Mietverhältnis hereinbringen kann und auch Vermieter und Mieter vor Probleme stellt. Vordergründig mag man sagen: Es ist doch ganz einfach, dass der Vermieter, der bislang eine über zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete genommen hat, diese auch weiter im darauffolgenden Mietverhältnis verlangen kann. Aber man übersieht, wenn man sagt, das sei recht einfach, viele Dinge. Zum einen Folgendes: Das ist natürlich nur möglich, wenn das Äquivalenzverhältnis in beiden Verträgen dasselbe ist, wenn sozusagen dasselbe für denselben Preis geschuldet wird. Und wenn wir jetzt überlegen, was es an vertraglichen Bestimmungen in Mietverträgen gibt – etwa Schönheitsreparaturklauseln, die Entgeltcharakter haben, die Zurverfügungstellung eines Stellplatzes für den einen und für den anderen nicht – dann müssten Vermieter und Mieter jeweils in der Situation, in der es darauf ankommt – entweder bei der Bestimmung der Miete oder später bei der Rüge durch den Mieter – diesen Anteil des Entgelts immer herausrechnen. Das halte ich für relativ schwierig. Also man könnte allenfalls sagen: Die Vormiete kannst du nur nehmen, wenn du denselben Vertragsinhalt wieder verwendest. Daran hat der Vermieter aber unter Umständen gar kein Interesse. Zweitens halte ich für ein riesiges Problem, dass der Entwurf wirklich widersprüchlich ist: Wenn die zuletzt geschuldete Miete Maß geben soll, dann ist es bei einer Minderung die geminderte Miete. Wir wissen alle, dass nach § 536 BGB die Minderung kraft Gesetzes eintritt. Wenn im Entwurf steht, dass Minderungen außer Betracht bleiben, dann tut es mir leid, dann kriege ich das nicht zusammen. Entweder ist es die geschuldete Miete oder eben die nicht geminderte Miete. Aber die geschuldete Miete ist jedenfalls die geminderte Miete. Wenn wir uns einen Fall vorstellen, in dem etwa die Fläche zu klein ist – zum Beispiel könnte die mit 100 Quadratmetern angegebene Fläche nicht vorhanden sein, die Wohnung hat nur eine Größe von 80 Quadratmetern – dann leuchtet es mir ehrlich gesagt nicht ein, wieso dieser



Vermieter wiederum die 1.000 Euro weiter nehmen können soll, die er für die zu kleine Wohnung im Vormietvertrag nehmen konnte. Das halte ich für grob ungerecht. Nächster Punkt: Der Vermieter wird unter einen gewissen Generalverdacht gestellt, dass er kurz vor Ablauf des Vormietvertrags noch einmal schnell die Mieter erhöht hat. Deswegen gibt es diese Ausnahme der Mieterhöhung im letzten Jahr. Ich halte es nicht für angemessen, Vermietern zu unterstellen, dass sie die Miete noch ein bisschen frisieren, vielleicht auch durch kollusives Zusammenwirken mit dem Vormieter. Man muss sich dann auch die Frage stellen, wie man etwa mit Mieterhöhungen nach § 558 BGB umgeht. Ist es einvernehmlich? Liegt der Fall vor oder nicht? Das müsste man alles prüfen. Und schließlich ist der Auskunftsanspruch des Mieters gerade in dem Bereich des Vormietvertrags problematisch. Da wird immer wieder in der Diskussion behauptet, dem Vermieter läge irgendein Vertrag vor, den er geschwärzt habe. Da gibt es große Probleme und der Mieter hat tatsächlich große Probleme, die Vormiete rechtssicher festzustellen. Welche Therapie schlage ich vor? Eine recht einfache, auf die ich interessanterweise bei der Lektüre des von Haus & Grund in Auftrag gegebenen Gutachtens gekommen bin. Da steht nämlich drin, es bestehe überhaupt keinen Anlass, den Vermieter, der bisher schon eine überhöhte Miete genommen hat, anders zu behandeln als den Vermieter, der bisher eine maßvolle Miete genommen hat. Wenn man sich das mal überlegt: Es gibt bürgerlich-rechtlich wirklich keine Rechtfertigung für einen solchen Bestandsschutz! Das ist kein Bestandsschutz! Ganz deutlich: Ich fordere nicht, dass Vermieter die Miete im laufenden Mietverhältnis senken sollen. Wenn der Vertrag bestehen bleibt, dürfen sie die übermäßige, im Moment vereinbarte Miete weiter fordern. Aber wenn der Vertrag zu Ende ist – Relativität des Schuldverhältnisses –, dann ist der Vertrag beendet. Dann kommt der Vermieter neu auf den Markt und dann soll er sich gefälligst an die neuen Regeln halten. Wieso soll derjenige, der bisher eine übermäßige Miete genommen hat, also genau das gemacht hat, was Sie bei Ihrer Begrüßung eben auch sagten, wieso soll der eigentlich privilegiert werden? Es leuchtet mir nicht ein, dass derjenige, der im Moment mit Anstand vermietet, von der Mietpreisbremse betroffen sein soll, derjenige aber, der im Moment

schon zu teuer vermietet – und wir hören immer wieder, seitdem wir darüber diskutieren, dass die Mieten in die Höhe gehen –, der soll privilegiert werden. Das halte ich für unangemessen, Ich würde die Vorschrift einfach streichen. Das ist mein relativ einfacher Vorschlag, den ich hier vortragen möchte. Ganz kurz: Was ich ganz amüsant bzw. charmant finde, ist, dass die Vermieter, die im Moment die Mieten erhöhen, mit Zitronen gehandelt hätten. Die hätten diesen Zeitraum erfolglos genutzt. Man müsste zwei Dinge noch ändern, dann bin ich auch schon fertig: Erstens müsste man die umfänglich modernisierten Wohnungen dauerhaft ausnehmen. Würden sie nur jetzt ausgenommen, würde derjenige, der nur für drei Monate vermietet, seine Vormiete verlieren. Ich hielte es übrigens für konsequent, dass man Neubauten und umfänglich modernisierten Wohnraum gleich behandelt. Warum nicht? Wieso sollen die nicht dauerhaft raus sein? Und zweitens kämen wir dann zu einer gewissen Waffengleichheit. Vermieter und Mieter könnten dann die Miete an der Vergleichsmiete orientieren. Das kann der Mieter genauso gut wie der Vermieter, weil er die Wohnung dann einordnen kann. Das wäre mein Vorschlag.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Börstinghaus, Richter am Amtsgericht Dortmund, bitte.

SV Dr. Ulf Börstinghaus: Frau Vorsitzende, ganz herzlichen Dank! Ich versuche einmal aus der Praxis zu berichten, weniger verbandspolitisch motiviert. Ich möchte, was Professor Artz gerade zum Vormieter gesagt hat, kurz aufgreifen. Ich glaube schon, dass die Chance, am Markt eine Miete zu erzielen, die bisher erzielt werden konnte, auch bei einer Weitervermietung zu erzielen, durchaus eine Art Eigentumsqualität hat. Wenn man diese Regelung nämlich nicht so, wie Sie jetzt vorgeschlagen wird, einführt, wird es schlicht dazu führen, dass immer mehr Mietverträge mit Kündigungsausschlussvereinbarungen abgeschlossen werden. Wenn diese dann beendet werden, müsste der Vormieter die Differenz als Kündigungsfolgeschaden weiterzahlen. Irgendwoher würde der Vermieter das Geld bekommen, dann wahrscheinlich vom Vormieter. Von daher glaube ich nicht, dass die Regelung für die Praxis, wenn sie wegfallen würde, besser wäre. Auch das Argument, dass



Vermieter gierig seien, wenn sie mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete nähmen, überzeugt mich nur sehr bedingt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Durchschnittsmiete. Und wie wir alle wissen, wird der Durchschnitt nun mal auf die Extreme bestimmt. Das sagen mir meine Sachverständigen immer: Mit einem Fuß auf der Herdplatte und mit dem anderen Fuß im Kühlschrank hat man eine angenehme Durchschnittstemperatur. Von daher ist es durchaus so, dass diese ortsübliche Vergleichsmiete durch die Extreme bestimmt wird und die liegen zum Beispiel beim Mietspiegel durchaus auch höher als zehn Prozent um den Mittelwert herum, so dass derjenige, der eine Miete aus dem Oberfeld des Mietspiegels verlangt, zwar über den 10 Prozent liegt, aber sicher nicht als gierig einzuordnen ist. Das, was Professor Artz gerade angesprochen hat, was bei dem Vorschlag gestrichen werden könnte, würde ich im Endergebnis auch befürworten. Hierbei handelt es sich um den Vorschlag, der jetzt im Gesetz steht, dass die Mieten, die im letzten Jahr vereinbart worden sind, nicht berücksichtigt bleiben. Die Idee dahinter ist begrüßenswert: Man will Missbrauch verhindern. Nur trifft man wahrscheinlich zu 95 Prozent plus X Prozent wirklich die Falschen. Aus meiner gerichtlichen Praxis kann ich sagen, dass die meisten Mieterhöhungen ehrlich verabredet werden. Wenn das Mietverhältnis dann im nächsten Jahr endet, dann liegt es daran, dass der Mieter gestorben ist, die Erben kündigen, eine Scheidung vorliegt. 95 Prozent aller Mieterhöhungsverlangen sind ehrlich, da bleibt also ein klitzekleiner Bereich. Derjenige, der betrügen will, der kann betrügen. Da sollten wir uns nichts vormachen. Da stehen falsche Daten drauf oder es wird mit einem Anerkenntnis im gerichtlichen Verfahren gearbeitet. Meines Erachtens geht davon eine falsche Signalwirkung aus. Ich möchte noch auf einen Punkt eingehen, auf den meine Vorredner auch schon eingegangen sind: Das ist der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete. In der Praxis leben wir damit und müssen damit arbeiten. Ich habe es in meiner Stellungnahme etwas pointiert formuliert. Wenn Sie sich hier nicht mit der Mietpreisbremse, sondern mit einer Regelung in der Straßenverkehrsordnung beschäftigen müssten, dann müsste die Vorschrift, mit der wir es zu tun hätten, lauten: „Wer ein Fahrzeug führt,

darf nur so schnell fahren, wie es ortsüblich ist. Ortsüblich ist die Geschwindigkeit, die andere Fahrzeugführer üblicherweise an vergleichbaren Stellen zu vergleichbaren Uhrzeiten bei vergleichbaren Witterungsverhältnissen mit vergleichbaren Fahrzeugen unter Berücksichtigung des CO₂-Ausstosses in den letzten vier Jahren gefahren sind.“ Aus der Praxis kann ich sagen: Kein Bußgeldbescheid würde am Amtsgericht bestandskräftig. Das, was jetzt mit der Mietpreisbremse vorgeschlagen wird, wird zumindest in den Gemeinden, in denen es keinen qualifizierten Mietspiegel gibt, dazu führen, dass Sie den Leuten auch noch verbieten, auf den Tacho zu schauen. Von daher: Ein qualifizierter Mietspiegel ist dringend erforderlich. Und wenn Herr Siebenkotten hier gerade gesagt hat, dass das System ja bisher auch funktioniert hat, dann muss man ganz klar sagen, dass das System der ortsüblichen Vergleichsmiete anders ist als das der Mietpreisbremse. Kein Vermieter muss eine Mieterhöhung durchführen. Die Parteien einigen sich auf eine Miete. Das heißt, es ist durchaus auch möglich, sich auf eine höhere Miete zu einigen, ohne dass das Sanktionscharakter hat, wie es jetzt hier vorgesehen ist. Von daher glaube ich, dass ein qualifizierter Mietspiegel einfach zwingend erforderlich ist, damit das, was Sie einführen wollen, dann auch funktioniert. Die meisten Gemeinden haben qualifizierte Mietspiegel, bei denen die Mietpreisbremse greifen soll. Köln ist vielleicht eine Ausnahme. Ich kann Ihnen noch eine sagen: Bremen hat auch keinen qualifizierten Mietspiegel. Aber wenn eine Gemeinde von seinen Bürgern verlangt, dass sie sich an bestimmte Regeln halten, bestimmte Werte nicht überschreiten, dann meine ich, ist es auch Aufgabe der Gemeinde, diese Werte erst einmal zur Verfügung zu stellen und nicht den Bürgern die Last aufzuerlegen, erst einmal die Grenzen, an die sie sich halten sollen, selbst zu ermitteln. Das war die Punktlandung, bitteschön.

Die **Vorsitzende**: Ihr Beispiel war lustig, Herr Börstinghaus. Es hat nur leider die Tatsache, dass es eine Straßenverkehrsordnung gibt, die eindeutige Regeln hat, ausgelassen. Aber jedes Beispiel ist unzureichend. Jetzt hat Christian Bruch vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) als nächstes das Wort.



SV Christian Bruch: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Nachdem Herr Artz das juristische Hochreck erklimmen hat und Herr Börstinghaus ein bisschen aus der gerichtlichen Praxis berichtet hat, möchte ich gerne aus der unternehmerischen Sicht zu dem Gesetzesentwurf Stellung nehmen. Der BFW vertritt die mittelständische unternehmerische Immobilienwirtschaft. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 14 Prozent des vermieteten Wohnungsbestands. Aber sie stehen auch für ca. 50 Prozent des Wohnungsneubaus und der Wohnungsneubau ist ja das, da sind wir uns alle einig, was wirklich zur Entspannung des Marktes führen wird. Vor dem Hintergrund wundert es nicht, dass 64 Prozent der BFW-Unternehmen gesagt haben, dass die vollständige Herausnahme des Neubaus aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse eigentlich die wichtigste Veränderung war, die der Referentenentwurf erfahren hat als er zum Regierungsentwurf wurde. Denn die alleinige Herausnahme der Erstvermietung hätte gerade nicht ausgereicht. Immobilieninvestment ist sehr langfristig. Es sind nicht nur die Mietpreise, die anziehen, sondern auch Grundstückspreise, Baukosten und – durch die Politik mit verursacht – Steuern, wie zum Beispiel Grunderwerbssteuern. Die Wohnungen, die auf teuer eingekauften Grundstücken gebaut wurden, mit ab 2016 weiter verschärften energetischen Anforderungen, mit Auflagen der Gemeinde durch Gestaltungssatzungen, mit Auflagen zu barrierefreiem Bauen, erhöhter Grunderwerbssteuer usw., kommen erst noch auf den Markt. Wenn der Vermieter gezwungen wäre, eine einmal erzielte Neubaumiete einzufrieren, dann wäre das ein riesengroßes zusätzliches Investitionshemmnis geworden. Bei uns kursierte bei dem Entwurf, wie er vorher war, ein bisschen die Ansicht, es ginge gar nicht um das Schützen der Miete, sondern um die indirekte Erhöhung der Eigentumsquote. Die BFW-Unternehmen sind wie ein Immobilienmarkt regional aktiv. Oftmals sind sie inhabergeführt, was man daran erkennen kann, dass der Familienname oft im Unternehmensnamen auftaucht oder Abkürzungen dann zu einem Fantasienamen führen. Diese regional engagierten Unternehmer stehen also mit ihrem Namen für ihr Produkt und sind sich der Verantwortung, die Immobilienbewirtschaftung mit sich bringt, bewusst. Sie haben von dem BFW

in der ganzen Diskussion nie Kritik an der Vermeidung von Umgehungstatbeständen gehört. Für diese Unternehmer steht bei allen gesetzlichen Regulierungen im Vordergrund, ihr Geschäftsmodell rechtmäßig und rechtssicher fortzuführen. Denn nur das ist nachhaltig und sichert den Fortbestand des Unternehmens. Viele unserer Mitgliedsunternehmen sind 100 Jahre alt und älter. Auch dafür hat der Referentenentwurf wesentliche Änderungen erfahren, welche unbedingt erhalten bleiben müssen. Die Beschreibung von Kriterien, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt und die Verknüpfung der Mietpreisbremse mit Maßnahmen zum Wohnungsneubau sind da zuerst zu nennen. Nur bei einer genauen Beschreibung der Kriterien und der Maßnahmen können die Unternehmen eine Vorstellung entwickeln, ob und wann die Mieten in diesen Anwendungsbereich fallen. Vor allem aber – das wird oft vergessen – sind sie notwendig, um Investitionsentscheidungen treffen zu können, die zur Entspannung des Marktes beitragen können. Wenn die Unternehmen erst dann überlegen, Wohnungsneubau zu machen, wenn die Politik sagt, dass in diesem Gebiet eine Mietpreisbremse kommt, wird das nicht wirken. Wir haben einen Vorlauf von drei bis fünf Jahren von der Projektentwicklung über den Neubau bis die fertige Wohnung da ist. Mit dem Abschluss des Gesetzes müssen die Unternehmen wissen, wo die Mietpreisbremse zur Anwendung kommen wird, um sich auf die Investitionen einstellen zu können. Es kann auch die Möglichkeit bestehen, dass definiert wird, wo großer Bedarf ist. Das können Sie aber nicht, wenn ein allgemeiner Bundesdurchschnitt berücksichtigt wird. Es sind die lokalen Unternehmer vor Ort, die das Problem lösen müssen. Die Daten, die ihnen zur Verfügung stehen, müssen auch die Daten sein, die die Politik dazu nutzt, die Gebiete auszuweisen und nicht irgendwelche allgemeinen Bundesdurchschnitte. Wir glauben, dass man hier schon auf dem richtigen Weg ist. Wo man aber noch nicht auf dem richtigen Weg ist, ist bei der möglichen Klarheit über die Miethöhe in diesen Gebieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete reicht als Anknüpfungspunkt nach unserem Eindruck überhaupt nicht aus. Wir haben uns das mal angesehen: Sie haben im Gesetz Regensburg als Stadt angeführt, in der eine Abweichung von der



ortsüblichen Vergleichsmiete zur Marktmiete in Höhe von 33 Prozent vorliege. Das Problem ist nur, im Jahr 2013 galt in Regensburg ein Mietspiegel, der im Jahr 2010 mit einer Datenbasis von 2005 bis 2009 erstellt wurde. Das heißt also: Dieser Mietspiegel, der im Jahr 2013 galt, hat überhaupt nicht die derzeitige ortsübliche Vergleichsmiete angegeben, sondern eine weit zurückliegende. Im Februar 2014 ist ein neuer Mietspiegel für Regensburg in Kraft getreten. Wenn Sie die Kriterien, die Sie für eine 65 Quadratmeter große Wohnung hatten, darauf anwenden, kommen Sie auf eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,73 Euro. Wenn Sie da die möglichen 10 Prozent der Mietpreisbremse hinzurechnen, kommen Sie auf einen zulässigen Mietpreis, der über der damaligen Angebotsmiete liegt, und das ist ein riesengroßes Problem. Die anderen Städte, die Sie aufgeführt haben, sind vor allem Städte, bei denen der Mietspiegel auf Daten verweist, die viel zu weit zurückliegen. Die gesetzliche Formulierung sagt: von heute vier Jahre zurück. Wir haben aber Mietspiegel, die nicht diese vier Jahre, sondern viel ältere Zeiträume abbilden. Deswegen sind wir der Meinung, dass die Vormiete eigentlich das Korrektiv sein müsste, an dem man sich zusätzlich orientiert. Sowohl im Wahlkampf als auch jetzt in der Vielfalt der Diskussionen um die Mietpreisbremse wurde gesagt: Man möchte nicht, dass von der einen Miete zur anderen Miete wahnsinnige Steigerungen von 30, 40 Prozent ohne irgendwelche Begründungen durchgeführt werden. Dann muss die Politik auch mal Farbe bekennen und sagen, wieviel Erhöhung denn zulässig wäre. Vielleicht wäre das ein Diskussionspunkt, über den man sich unterhalten müsste. Genau das wäre für beide Mietvertragsparteien darstellbar. Sie könnten in den Vertrag schauen. Und glauben Sie mir: Ein Vermieter, der 10 Prozent mehr haben will, wenn kein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, bekommt diese auch nicht. Einen Hinweis noch, das hat Herr Artz auch schon gesagt: Wenn man die umfassenden Modernisierungen einbeziehen will, bei denen ein Drittel der Neubaukosten erreicht wurde, dann muss man dies auch in der Rechtsfolge – wie beim Neubau – vollständig freistellen. Wir sind auch der Meinung, dass bei umfassenden Modernisierungen nicht nur die Erstvermietung freigestellt werden sollte, sondern

auch die weitere Vermietung. Alles andere würde ebenfalls zu Investitionshemmnissen führen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Herr Bruch. Dann haben wir als nächstes Rolf Gaßmann vom Deutschen Mieterbund Baden-Württemberg.

SV **Rolf Gaßmann**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Ich komme aus einem Bundesland, in dem es wie überall Märkte mit angeschwemmter Wohnungssituation gibt, aber auch entspannte Wohnungsmärkte. Wir reden ja heute über ein Gesetz, das für die angespannten Wohnungsmärkte bei den Mietpreissteigerungen eine Entspannung bringen soll. Ich habe in meiner Stellungnahme ein paar Zahlen veröffentlicht, die ich hier nicht wiederholen möchte. Aber eines wäre zu ergänzen: Diese Mietpreissteigerungen sind bei den Wiedervermietungen ungebrochen. Ich habe vor wenigen Tagen einfach einmal bei Immoscout geschaut, wie die Steigerungen sind. Sie liegen in der Stuttgarter Innenstadt um die 5 Prozent. Sie liegen in Karlsruhe um die 5 Prozent und sie liegen in Konstanz um 4 Prozent – wohlgemerkt innerhalb eines Jahres. Auch die Mietspiegelmieten, das heißt die Bestandsmieten, die mit durch die Neuvertragsmieten bestimmt werden, steigen sehr stark. Den stärksten Mietsanstieg sei über 20 Jahren werden wir jetzt in wenigen Tagen in Stuttgart veröffentlichen – nämlich fast 10 Prozent im vorwiegenden Altbau. Es gibt Ursachen für die Mietpreisanstieg. Das ist vor allen Dingen nicht der Wandel des Wohnungsangebotes. Ich möchte widersprechen, dass dieser allein durch den Neubau oder zunächst durch den Neubau gebremst werden kann. So schnell kann der Neubau den Wohnungsmangel nicht beheben, wie in manchen wirtschaftlich starken Regionen die Zuwanderungszahlen steigen. Ich lasse jetzt einmal die Flüchtlinge weg, die ja gar nicht mitgezählt sind. Stuttgart hat in den letzten drei Jahren 20.000 Einwohner zusätzlich bekommen. Es wäre ein Bedarf von 10.000 Wohnungen. Bei Grundstücksmobilisierung von allen freien Flächen würde die Stadt gerade mal die Hälfte schaffen. Wir brauchen also diese Mietpreisbremse. Es gibt noch eine andere Entwicklung: Seit 2004, seit der Rechtsprechung des BGH, dass § 5 Wirtschafts-



strafgesetz nicht mehr wirksam ist, trägt auch dies dazu bei, dass die Mieten entsprechend steigen. Wir hatten vorher das Mittel, Mieten zurückzuholen, und das hat auch eine Abschreckungswirkung gehabt. In dem Sinne gab es bis 2004 eine Art Mietpreisbremse, nämlich über § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Wir meinen, eine Mietpreisbremse muss wirksam sein und sie sollte schnell wirken. Auch da darf ich wieder den Haus- und Grundbesitzerverein von Stuttgart zitieren, der die Vermieter aufgefordert hat, vor Inkrafttreten Gesetzes noch schnell die Mieten zu erhöhen. Von daher ist Eile geboten und wir fragen: Gegen wen richtet sich das Gesetz? Wir sind der Auffassung, dass die Mehrzahl der Vermieter sich heute schon ungefähr am Mietspiegel ausrichtet. Gleiches gilt für die großen Wohnungsunternehmen, die großen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften. Es geht doch darum, dass die Profiteure der Wohnungsnot, diejenigen die wirklich die Marktsituation ausnutzen, in ihren Möglichkeiten begrenzt werden. Von daher haben wir drei Kritikpunkte oder Verbesserungsvorschläge an diesem Gesetz. Der erste Kritikpunkt ist: Es muss auch für den nichtrechtstreuen Vermieter, der erheblich zu hohe Mieten verlangt, abschreckend sein, zu hohe Mieten zu verlangen. Die Nachteile dürfen nicht erst ab dem Zeitpunkt wirken, ab dem sie gerügt worden sind. Das wäre sonst so ähnlich wie bei dem Autofahrer, der im Halteverbot steht und der warten kann, bis ihn der Polizist auffordert, er solle doch bitteschön aus dem Halteverbot herausfahren und bis dahin keinen Strafzettel oder ähnliches zu befürchten hat. Ich glaube, auch der rechtstreue Bürger würde sich da nicht an das Halteverbot halten. Dann sind die Kriterien, die ursprünglich in die Begründung aufgenommen worden sind und sich nun im Gesetzesentwurf befinden, nach unserer Auffassung nicht sachgerecht. Auch da will ich zwei Fakten nennen: Stuttgart beispielsweise hat einen relativ hohen Wohnungsleerstand, fast vier Prozent der Wohnungen stehen leer. Das hat die Volkszählung nun ergeben. Warum? Weil wir einen erheblichen Wohlstandsleerstand und auch spekulativen Leerstand haben. Es gibt in diesem Gesetzesentwurf noch einen anderen Punkt als Kriterium, nämlich dass die Zunahme an Bevölkerung wichtig sein soll. Wir hatten und haben Wohnungsprobleme aber auch an Orten, an

denen die Bevölkerung nicht zunimmt, denn demografische Entwicklung bedeutet, dass die Wohnungsnachfrage durch Haushalte hergestellt wird und nicht durch die Bevölkerung. Der wichtigste und zentrale Punkt ist, dass diese Kriterien, die jetzt hier gefunden werden, nicht identisch sind mit denen zur Einführung der Kappungsgrenze. Das heißt also: Die Länder werden erhebliche Zeit brauchen, um die entsprechenden Verordnungen zu erlassen. Ich höre von den Wirtschaftsministerien, wie schwierig das bei uns in Baden Württemberg und auch in anderen Bundesländern ist. Das wird dauern, zu Lasten der Mieter. Und der allerletzte Punkt: Der Wohnungsneubau ist ausgenommen worden. Das halten wir auch für richtig. Aber warum der Wohnungsneubau auf Dauer ausgenommen worden ist, ist uns nicht ersichtlich. Der Investor soll wissen, dass er eine kalkulierte Miete nehmen kann, wenn er etwas investiert. Aber warum er in drei Jahren, wenn der Mieter auszieht, die Marktsituation dann extrem ausnutzen kann und darauf noch einmal draufschlagen kann, ist uns eigentlich nicht ersichtlich. Auch dieses müsste überdacht werden. Am Gesetzesentwurf zur Herstellung des Bestellerprinzips haben wir nichts auszusetzen. Im Gegenteil, wir freuen uns darüber, dass der Umstand endlich abgestellt wird, dass Makler sogar mit Prämien winkend mit der Aussage an Vermieter herantreten: Du kriegst von uns Geld, wenn du uns deine Wohnung zur Vermittlung gibst. Bis jetzt hat ja alles der Mieter bezahlt. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Gaßmann. Jetzt hören wir Carola Handwerk vom Republikanischen Anwältinnen- und Anwälteverein, bitte.

SVe **Carola Handwerk**: Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren. Auch der Republikanische AnwältInnenverein begrüßt den Gedanken des Gesetzes, den Mietanstieg durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung zu begrenzen. Er ist aber der Meinung, dass der Gesetzesentwurf nicht weit genug geht bzw. auf halber Strecke stehen geblieben ist. Ich will auch mit einem regionalen Beispiel arbeiten, das haben meine Vorredner ja auch gemacht. Nicht überall ist München, das ist richtig, Berlin entwickelt sich ja leider auch in diese Richtung.



Wenn gesagt wurde, dass in einigen Orten schon 30 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete neu vermietet wird, so muss man für den Berliner Innenstadtbereich anführen, dass dort fast 100 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Man kann im Berliner Altbau im Prenzlauer Berg oder in Kreuzberg gut und gerne eine Wohnung für 13 und 14 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter vermieten. Die Obergrenze des Mietspiegels in Berlin liegt bei 7 Euro. Da liegen wir 80 bis 100 Prozent drüber und deshalb wird das Gesetz natürlich auch begrüßt. Wir finden es schwierig, zum Glück kann ich mich ein bisschen auf die Vorredner beziehen und vielleicht Zeit sparen, dass die Mietpreiskapazität regional begrenzt wird. Wir denken auch, wie Herr Siebenkotten ausgeführt hat, dass sie deutschlandweit gelten sollte und sind auch der Meinung, dass in Gebieten mit entspanntem Wohnungsmarkt das tatsächlich der Markt regelt bzw. da ja gar kein Vermieter die Chance hat, eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Da wird die Miete wahrscheinlich eher darunter liegen. Wir finden es schwierig, dass die Voraussetzung für den Erlass der Rechtsverordnung erheblich verschärft wurde und auch schärfer ist als die Ermächtigungsnorm, die wir aus dem Bereich der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungsschutzklausel-Verordnung kennen. Ich will daran erinnern, dass nach der Einführung der Kappungsgrenzenverordnung viele Flächenländer über ein Jahr zur Einführung gebraucht haben. Wie wir gerade gehört haben hat Baden-Württemberg diese immer noch nicht eingeführt. Es wird sehr viel Zeit verloren gehen und die Erfahrung aus der Beratungstätigkeit ist, dass die Vermieter jetzt Mietverträge für Februar und März anbieten, um vor Inkrafttreten des Gesetzes noch höhere Mieten vereinbaren zu können und nicht unter das Gesetz zu fallen. Der zweite Punkt der Kritik ist: Die Mietpreiskapazität nützt Mietern mit unterdurchschnittlichem Einkommen und Transferleistungsempfängern wenig, weil der Maßstab ist, dass die Miete nur zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dann werden diese nicht die Voraussetzung erfüllen, die § 22 SGB II daran stellt. Wir alle wissen, dass die Rechtsverordnungen zu § 22 SGB II angemessenen Wohnraum an der ortsüblichen Vergleichsmiete

definieren – in Berlin zum Beispiel in einer einfachen Wohnlage. Da fallen die mittleren und guten Wohnlagen sowieso schon raus. Wenn für bis zu 10 Prozent darüber vermietet werden kann, kann kein Transferleistungsbezieher eine Wohnung anmieten. Wir kritisieren außerdem, dass nicht gleichzeitig mit dem Gesetzentwurf der qualifizierte Mietspiegel gestärkt wird. Der Mietspiegel wird jetzt ja schon, da die Angebotsmieten sehr weit über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen, von den Vermieterverbänden stark angegriffen. Es gibt unter anderem aus Berlin Klagen gegen den qualifizierten Mietspiegel. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter beweispflichtig dafür ist, dass die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten worden sind. Dann hat er die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Da ist gerade ein Verfahren im Gange. Wir halten es für wichtig, dass das Gesetz dahingehend ergänzt wird, dass qualifizierte Mietspiegel einer öffentlichen Urkunde gleichgestellt werden. Solche Verfahren belasten die Mieter, wenn sie beweispflichtig sind, über Gebühr mit einem Kostenrisiko. Anknüpfend an das Arbeitsrecht, wo ja auch Tarifverträge eine sehr starke Bedeutung haben, sollen qualifizierte Mietspiegel, die von Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelt worden sind, wie es auch unter anderem in Berlin der Fall ist, eine stärkere Beweiskraft besitzen. Unserer Meinung nach hat das neue Gesetz zu viele Ausnahmen. Wir kritisieren, dass der Neubau herausgenommen wurde. Wenn man den Berliner Mietspiegel betrachtet, sieht man, dass hier erheblich höhere Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen. Aber vor allem kritisieren wir die Ausnahmeregelung zur Modernisierung und zur umfassenden Modernisierung. Es ist für den Mieter, der eine Wohnung neu anmietet, einfach nicht nachzuprüfen, ob der Modernisierungszuschlag tatsächlich angemessen berechnet wurde. Es ist ja schon für den Mieter im Bestandsmietverhältnis schwierig, eine Modernisierungsmieterhöhung zu überprüfen. Er muss Rechnungen prüfen, er muss prüfen, ob die ersparten Instandsetzungsaufwendungen richtig berechnet worden sind. Für einen Mieter, der die Wohnung neu mietet, der also den Zustand der Wohnung vor der Modernisierung gar nicht kennt, ist so etwas schlicht nicht überprüfbar. Dass man



die Wohnungen, die umfassend modernisiert sind, ganz herausnimmt, halten wir für falsch. Herr Börstinghaus hat in seiner Stellungnahme ein Rechenbeispiel. Er schreibt, dass bei Kosten von 700 Euro pro Quadratmeter eine Mieterhöhung von 6,40 Euro pro Quadratmeter anfallt. Wir haben in Berlin im Innenstadtbereich sehr viele dieser Modernisierungen, weil es einfach immer mehr zunimmt, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und vorher umfassend modernisiert werden. Wir haben angekündigte Bestandsmieterhöhungen von 8 bis 12 Euro pro Quadratmeter. Diese ganzen Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, würden aus der Mietpreisbremse herausfallen, weil sie unter die Definition umfassende Modernisierung fallen. Wir kritisieren insbesondere auch das Rügerecht. Jetzt muss ich mal den Trick anwenden, den Frau Künast verraten hat: Dazu würde ich auch gerne noch gefragt werden, sonst würde es zu lang werden. Wir kritisieren, dass man die Miete nicht rückwirkend zurückverlangen kann, dass man einem Mieter, der gerade erst einen Mietvertrag abgeschlossen hat, zumutet, sofort mit seinem Vermieter in einen Rechtsstreit zu treten und dass es keine Fristen für die Realisierung des Auskunftsanspruchs gibt. Der Vermieter kann sich damit Zeit lassen. Was ist denn eigentlich die Rechtsfolge davon, wenn er sich Zeit lässt, wenn er die Auskunft nicht erteilt? Wie sehr ist sie überprüfbar? Es muss eine qualifizierte Rüge sein. Wird dann die Qualität der erteilten Auskunft bemessen? Alles das bleibt hier offen. Und jetzt beziehe ich mich wieder auf die Vorredner. Es ist ganz wichtig, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erhalten geblieben ist. Aber er muss reaktiviert werden. Er hat in den letzten 10 bis 12 Jahren nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs keine Bedeutung mehr. Es ist wichtig, dass das Tatbestandsmerkmal „ausnutzen“ gestrichen wird, weil er ansonsten schlicht und einfach nach der neuen Rechtslage künftig nicht anwendbar ist. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Handweg. Als nächsten habe ich Herrn Dr. Warnecke von Haus & Grund Deutschland.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren

Abgeordnete. Vielen Dank für die Einladung und dass Sie sich die Zeit nehmen, hier heute die Sachverständigen anzuhören. Der Minister hat ja bereits angekündigt, dass kein Komma mehr an diesem Besitz geändert wird. Das ist sicherlich eine bedauerliche Einschränkung.

*Zwischenruf von der **Vorsitzenden**: Das entscheiden wir, nicht der Minister.*

Sehen Sie, Sie würden sich – zumindest wenn es so wäre – so fühlen wie die privaten Eigentümer, die heute auch mit einer Beschneidung ihrer Rechte zu kämpfen haben. Wir haben es wohl nicht zu entscheiden. Formal geht es heute sicherlich um das Mietrecht, inhaltlich geht das aber nicht um das Mietrecht. Denn wir haben zwar auf der einen Seite die Vermieterrechte, auf der anderen Seite aber eben nicht die Mieterrechte, sondern die Rechte möglicher potentieller, künftiger Mieter, die abgeglichen werden müssen mit den Rechten der Vermieter. Und wie wir wissen, ist das ein gravierender Unterschied, denn Mieterrechte – das ist vom Bundesverfassungsgericht anerkannt – sind von Artikel 14 Grundgesetz geschützt. Rechte potentieller, möglicher Mieter an einem Wohnort, an einer bestimmten Lage hingegen nicht. Und deswegen sehen wir die Frage, die das BMJV aufgeworfen hat, ob 284 Millionen Euro überwiegend von Privatpersonen, von privaten Vermietern auf potentielle Mieter umverteilt werden dürfen, ungeachtet der persönlichen Situation in der sie stecken, auch der persönlichen finanziellen Situation, völlig anders als der Regierungsentwurf. Wir halten diese pauschale Umverteilung für verfassungswidrig. Verfassungswidrig auch, weil die Mietpreisbremse ungeeignet ist, das haben wir schon mehrfach gehört, und ihren Zweck nicht erreicht. Sie schafft keinen Wohnraum und sie wird insbesondere nicht den Wohnungsmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsschichten eröffnen. Für verfassungswidrig halten wir den Gesetzentwurf, weil er ignoriert, dass in bestimmten Fällen, weiß Gott nicht in allen, aber in bestimmten Fällen, das Eigentum in seinem Kern verletzt wird, es also zur Enteignung kommt. Sie finden in unserer Stellungnahme auf Seite 5 ein entsprechendes Beispiel. Wir halten das vorgelegte Gesetz auch für verfassungswidrig, weil es unbestimmt ist. Es knüpft an die ortsübliche



Vergleichsmiete an. Die Probleme haben Sie heute auch schon mehrfach gehört. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann kein funktionierender Maßstab für eine Preisbindung sein. Darüber reden wir, daher halten wir den Entwurf für verfassungswidrig. Zu guter Letzt noch ein Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit, den wir äußerst bedauern, das ist keine Phrase: Mit der Anbindung der neuen Mieten an das Vergleichsmietensystem wird der einzige verbleibende Marktbezug aus dem Vergleichsmietensystem herausgenommen. Und damit wird es nach unserer Auffassung auch verfassungswidrig und wir bedauern außerordentlich, dass damit einer der funktionierenden, auch akzeptierten Eckpfeiler des sozialen Mietrechtes gefährdet wird. Das geschieht hier sehenden Auges. Wir werden uns überlegen müssen, ob wir das Ganze verfassungsrechtlich an der Stelle angreifen wollen. Wir empfehlen, nicht mit der Mietpreisbremse vorzugehen, sondern mit wohnungspolitischen Instrumenten, die wir jahrzehntelang in diesem Land erprobt haben. Mit denen kann man Wohnraum schaffen. Es gibt dafür genug Mittel. Gestatten Sie mir trotz der Einschätzung der Verfassungswidrigkeit im Hinblick auf die praktische Anwendung des Gesetzes noch vier Anmerkungen zu einzelnen Normen. Ich möchte diese ausdrücklich vor dem Hintergrund erläutern, dass 66 Prozent aller Mietwohnungen in diesem Land von privaten Einzelpersonen angeboten werden, also der Bürger in diesem Land mit dem Gesetz tatsächlich umgehen muss. Gerade dort, wo die Wohnungen so attraktiv sind, dass die Menschen Schlange stehen, vermieten im Regelfall die Privaten und gerade nicht die Unternehmer. In Köln-Chorweiler, im Märkischen Viertel in Berlin und in München-Neuperlach gibt es keine Schlangen, aber da wo die Privaten vermieten. Änderungsbedarf sehe ich in vier Punkten: Das eine sind die angespannten Wohnungsmärkte. Sie haben inzwischen vier Regelbeispiele in das Gesetz aufgenommen. Es ist nicht klar, ob die überhaupt gelten müssen, alternativ oder kommunikativ. Die Folge ist: Es obliegt den Ländern relativ frei, diese Gebiete auszuweisen. Wir sehen das im Hinblick auf das, was bei der Kappungsgrenze geschehen ist, als äußerst bedenklich an. Beispiel Schleswig-Holstein: Der dortige Bauminister hat einfach alle kreisfreien

Städten angeboten, die Kappungsgrenze einzuführen. Da hat sogar der Deutsche Mieterbund mit seiner Sektion in Neumünster widersprochen. Jetzt plant Schleswig-Holstein die Einführung der Mietpreisbremse auf Sylt. Sylt hat Probleme für die Menschen, die dort dauerhaft wohnen wollen, keine Frage! Aber es sind nicht die, die sie in der Gesetzgebung angeführt haben. Hier läuft bereits eine angekündigte Fehlanwendung. Bayern, um das auch einmal zu nennen, hatte bei der Kappungsgrenze 90 Städte und Gemeinden handstreichartig in die Verordnung einbezogen. Die Bayerische Landesregierung fragt bereits heute bei den Kommunen ab, ob sie die Kappungsgrenze haben wollen, 16.2 des Erhebungsbogens. Ein einfaches „Ja“ reicht und es gibt ohne weitere Prüfung eine Mietpreisbremse. Wir brauchen hier dringend einen Maßnahmenplan und Kategorien. Im Hinblick auf die rechtssichere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde heute eigentlich schon alles gesagt. Der qualifizierte Mietspiegel muss kommen. Er ist zwar eine wiederlegbare Vermutung, aber es wäre immerhin ein Instrument, das man den Vermietern und den Mietern an die Hand geben könnte, um hier halbwegs rechtssicher herauszufinden, was die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Wir erachten es, das sage ich auch ganz ausdrücklich mit Blick auf die Bundesregierung, als zynisch, dass im Gesetz lapidar gesagt wird: Das mag zu Rechtsstreitigkeiten kommen. Es mag ja im Interesse des Justizministers sein, Justiz auszulasten. Aber die Mehrheit der guten Mietverhältnisse vor das Gericht zu ziehen, halten wir schlechterdings für nicht sinnvoll. Im Hinblick auf § 558 BGB noch zwei kurze Anmerkungen: Es wurde ja vorhin gesagt, es müsse einen schlechten Eindruck von Vermietern geben, wenn diese im Hinblick auf die Vormiete ein Jahr lang eine Sperre eingeräumt bekommen. Ich sage sogar noch mehr. Die Bundesregierung muss ein schlechtes Bild von Mietern und Vermietern haben, dass diese tatsächlich als kollusiv zusammenwirkend und mietspreistreibend gegenüber dem Nachmieter erachtet werden. Diese Regelung auf einen Dreimonatszeitraum, auf den Kündigungszeitraum zu begrenzen, wäre sicherlich nachvollziehbar und angemessen. Wir können dieses Bild von unseren Vermietern bei Haus & Grund – immerhin 900.000 – nicht tragen. Zum Schluss noch die



ausdrückliche Bitte: Wir sehen einen Konflikt zwischen § 558 e BGB und der Auskunftspflicht und dem Bundesdatenschutzgesetz. Wir erwarten schlechterdings, dass der Gesetzgeber das Ganze so regelt, dass Vermieter nicht zu Ordnungswidrigkeiten gezwungen werden. Ein Satz noch zum Bestellerprinzip: Die bisherige Regelung funktioniert. Es wird vermutlich weniger Aufträge geben. Das bedeutet schlicht und ergreifend: Wer Kontakte in München oder Hamburg hat, wird auch in Zukunft als Mieter eine Wohnung finden. Wer sie nicht hat, wird sie vermutlich weniger gut finden, denn sie werden vermutlich nicht mehr so häufig inseriert werden. Die Realität hat gezeigt, dass das bisherige System gut funktioniert. Als sachverständigen Zeugen könnte ich Ihnen an dieser Stelle auch den Justizminister selbst empfehlen. Meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, die Einschätzung, die es gibt, vom DIW, vom Sachverständigenrat, von der EU-Kommission, von der Deutschen Bundesbank sind absolut eindeutig: Die Mietpreisbremse ist falsch. Das ist keine Prognose. Das zeigt sich nämlich überall dort, wo es Mietpreisbremsen gibt. Wenn Sie sich persönlich ein Bild machen wollen: Ich lade Sie herzlich zu einer Stadtführung in Lissabon ein. Damit wäre ich am Ende. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und würde noch ein Postskriptum an die Vorsitzende geben. Sie unterliegen einem ganz weit verbreiteten Irrtum. Die Mehrheit der Bürger in diesem Land lebt im Eigentum und nicht zur Miete.

Die **Vorsitzende**: Dann haben wir eine falsche Quelle. Die Einladung nach Lissabon können wir alle schlecht annehmen, weil wir diese dann beim Bundestagspräsidenten anzeigen müssten. Das würde auffallen. Wenn Sie vor Weihnachten noch Zeit haben, machen wir eine Ausschussreise. Frau Beatrix Zurek vom Mieterverein München ist die letzte in dieser Runde. Bitte!

SVe **Beatrix Zurek**: Vielen Dank von meiner Seite, sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete. Es fällt natürlich als letzte Rednerin schwer, noch Ihre Aufmerksamkeit zu erheischen. Ich kann mich in vielen Fragen dem Bundesverband anschließen. Ich spreche hier als Verbandsvertreterin, die an der Basis arbeitet. Eigentlich könnte das Gesetz relativ kurz sein. Man müsste nur regeln, dass bei Wieder-

vermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschritten werden kann. Derjenige der dagegen verstößt, schafft eine unwirksame Regelung, die zu Rückförderungsansprüchen führt. Daraus können Sie sehen, dass es nach unserer Auffassung keiner Regelung zur beständigen Herausnahme von Neubauten bedarf. Es gibt aus unserer Sicht keinen Grund für eine Privilegierung. Ich habe mir mal die Neubaumieten in München herausgesucht. Wir haben dort Neubau- und Erstbezugsieten von 17 bis 18 Euro. Warum man hier eine Privilegierung einführen sollte, ist für uns nicht ersichtlich. Es ist schwierig, wenn die Frage der Modernisierungen so einen hohen Stellenwert in diesem Gesetz bekommt. Modernisierungen können zu einer Vertreibung der Mieter führen. Wenn Modernisierungen, die durchgeführt werden, später auf die Miete draufgeschlagen werden, kann es teilweise zu Steigerungen um 300 Prozent kommen. Einen Beispielsfall: Wir hatten eine Ursprungsmiete von 300 Euro, nach der Modernisierungsmieterhöhung lag sie bei 1.000 Euro. Wenn diese Miete zulässig ist, hat sicherlich das Gesetz nicht den Zweck erfüllt, den es erfüllen sollte. Aus unserer Sicht ist die Frage der Privilegierung von Modernisierungen nicht erforderlich, denn die Wohnung hat dann einen Wert, der über den Mietspiegel abgebildet werden kann. Dieser berücksichtigt die Modernisierung und deswegen bedarf es keiner Privilegierung. Also: Keine Herausnahme der Mieten von Erstvermietungen aus dem Gesetz! Keine Privilegierung der Modernisierungen! Und aus unserer Sicht auch keine Privilegierung der Vormiete! Es ist überhaupt kein Grund ersichtlich, warum ein Vermieter, der mal eine bestimmte Miete verlangt hat, diese bis an sein Lebensende bekommen sollte, nur weil er zufällig in einer Situation einen Preis erzielen konnte, der ihn gegenüber anderen besser stellt. Es wäre in dem Zusammenhang wichtig, dass man dem Gesetz Wirkung verleiht, das ich als ein Instrument in einem großen Instrumentenkasten sehe. Sie müssen sich zusätzlich auch an zwei weitere Aufgaben heranmachen, die noch vor ihnen liegen. Zum einen ist dies die Definition der ortsüblichen Miete. Es stellt sich die Frage, ob es tatsächlich nur vier Jahre bedarf, um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Die andere Frage lautet: Wie schaut es überhaupt mit



der Modernisierungsumlage aus? Denn wenn man das Gesetz so belässt, wie es jetzt ist, dann sind diese Punkten auch umgehend änderungsbedürftig. Wenn man es schlichter macht, um auch den Rechtsanwendern und denjenigen, die in der Beratung sind, zu helfen, dann könnte man sich noch länger Gedanken machen. Aus unserer Sicht ist es auch wichtig, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bleibt und praktikabel ausgestaltet wird, damit er überhaupt eine Wirkung entfaltet. Die Stellungnahmen vorher haben mich dazu veranlasst zu sagen, dass das Eigentum eine gewisse Sozialpflichtigkeit hat. Diese Frage tritt ein bisschen in den Hintergrund. Eine Wohnung ist kein Spekulationsobjekt wie eine Schiffsanleihe und sie muss nicht den größten Benefit geben. Das Eigentum verpflichtet. Das steht im Grundgesetz und deswegen frage ich mich: Warum wird der Untergang des Abendlandes herbeiredet, wenn der Vermieter bei einer Ausgangsmiete von 18 Euro diese ein Leben lang bekommt oder jemand bei durchschnittlichen Mietspiegelmieten in München von zehn Euro plus zehn Prozent diesen Betrag bekommt. Ich sehe da niemanden in Lumpen gehen. Ich glaube auch, dass der Neubau dadurch nicht eingestellt wird. Aber ich glaube sehr wohl, dass man zusätzlich, weil wir hier nur von einem Instrument sprechen, im Bereich der Wohnungsbauförderung die Ärmel hochkrempeln muss. Auch auf Bundesebene muss man hier entsprechende Regelung treffen, weil die Länder das sicherlich nicht alleine schaffen werden. Deswegen rate ich aus unserer Sicht, aus der Sicht derjenigen, die in der Praxis sind: Machen Sie das Gesetz so einfach wie möglich! Nehmen Sie alle Ausnahmen heraus! Diejenigen die kein Problem haben, werden weiterhin kein Problem haben und denjenigen, die ein Problem haben, können Sie auch wirklich helfen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Zurek. Jetzt kommen wir zu einer ersten Fragerunde und ich will darum bitten, dass Sie sich die Fragen aufschreiben. Bitte sagen Sie deutlich, an wen Sie sich richten. Die Antwortrunde beginnt in umgekehrt alphabetischer Reihenfolge. Dann fängt Frau Zurek an; schon einmal zur mentalen Einstellung. Jetzt habe ich eine ganze Reihe Wortmeldungen: Erst einmal Herrn Luczak, Frau Winkelmeier-Becker, Frau Jörrißen und dann noch eine Menge mehr.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich stehe jetzt vor dem Problem, dass ich ganz viele Fragen habe. Aber nach unserer Verfahrensordnung kann ich nur zwei Fragen stellen oder eine Frage an zwei Sachverständige richten. Das will ich gerne tun. Meine erste Frage richtet sich an Herrn Börstinghaus. Ich würde ganz gerne noch einmal kurz mit Ihnen über den Mietspiegel diskutieren. Sie hatten das ja auch in Ihrer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt. Ich glaube die Wortwahl war: Wenn man keinen qualifizierten Mietspiegel hat, hat man im Prinzip keine Chance, rechtssicher die Miete zu bestimmen, also zu bestimmen, was eigentlich zulässigerweise vereinbar ist. Ich glaube, in der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass der Mietspiegel zukünftig eine größere Bedeutung bekommen wird, sowohl wirtschaftlich wie auch rechtlich. Es ist allerdings momentan so, dass es jetzt keine Voraussetzung ist, dass überhaupt ein Mietspiegel existiert. Sie haben in Ihrer mündlichen Stellungnahme gerade gesagt, dass es bis auf Bremen und Köln in den allermeisten Kommunen einen Mietspiegel gibt. Und jetzt bitte ich aus Ihrer amtsgerichtlichen Sicht darum – Sie haben ja sehr intensiv mit diesen Fragestellungen zu tun –, noch einmal die Unterschiede zu erläutern, die zwischen einem einfachen Mietspiegel und zwischen einem qualifizierten Mietspiegel bestehen. Bitte erläutern sich auch noch die gerichtliche Überprüfung im Falle von Rechtsstreitigkeiten – Stichwort Vermutungswirkung von qualifizierten Mietspiegeln. Was ist denn eigentlich die Folge, wenn wir überhaupt keinen Anknüpfungspunkt in Form eines Mietspiegels haben? Das Gesetz sieht noch andere Möglichkeiten vor, wie man die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen kann. Aber wie ist das aus Ihrer amtsgerichtlichen Sicht? Funktioniert das im Rahmen eines Rechtsstreits? Wie sieht das mit Kosten aus, die entstehen, und würden Sie mit Blick auf die Defizite, die wir im Mietspiegel heute haben, anregen, bundeseinheitliche Kriterien aufzustellen, damit man eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Kommunen hat? Meine zweite Frage richtet sich an Herrn Gedaschko. Da geht es um die Frage der örtlichen Ausweisung der Mietpreise. Es stellt sich die Frage der Kriterien. Wir haben jetzt im Unterschied zum Referentenentwurf einige



Indikatoren in den Gesetzestext hinein formuliert. Hintergrund war, wie das auch schon von verschiedenen Sachverständigen ausgeführt wurde, dass die Länder sehr freihändig damit umgegangen sind. Auch der Bundesrat hat sich dahingehend in seiner Stellungnahme eingelassen, dass man eigentlich gar keine Kriterien haben, sondern im Prinzip völlig frei sein möchte. Da würde ich Sie noch einmal um Ihre Einschätzung bitten: Ist das nicht auch mit Blick auf die Zielrichtung der Vermeidung von Exzessen in angespannten Wohnungsmärkten erforderlich? Muss man nicht stark genug versuchen herauszuarbeiten, dass in diesen Gebieten, in denen wir die Mietpreisbremse haben wollen, eine tatsächliche Mangellage besteht? Ist es nicht wirklich zwingend notwendig, dass diese objektiven Kriterien nicht nur im Gesetz – so wie jetzt – stehen? Müssen wir sie vielleicht auch noch ein Stück weit schärfer auf die jeweilige Mangellage, also auf die lokale regionale Situation, fassen? Müssen wir uns nicht Gedanken machen, dass dieser Nachweis auch kumulative Kriterien umfasst, um dies der Kappungsgrenzenverordnung gegenüberzustellen? Auch hier ist es ja so, dass einzelne Länder jetzt schon angekündigt haben, sie werden eins zu eins die Kommunen der Kappungsgrenzenverordnung übernehmen und dies auch bei der Mietpreisbremse zu Grunde legen. Das scheint mir auch mit Blick auf die verfassungsrechtlich sehr unterschiedliche Ausgangslage, was den Schutz von eigentumsähnlichen Positionen des Mieters und auch des Eigentümers anbelangt, ein Punkt zu sein, der nicht so ganz treffend ist. Da würde mich auch noch einmal Ihre Sicht, weil Sie ja bundesweit einen ganz guten Überblick haben, interessieren.

Die **Vorsitzende**: Danke. Die Beschränkung auf zwei Fragen soll nicht bedeuten, dass diese umso länger werden. Bitte stellen Sie zwei erkennbare Fragen. Ich habe jetzt noch zwei, vier, sechs, acht Leute auf der Liste. Ich würde jetzt einfach einen Strich machen. Die übrigen Fragen werden in der zweiten Runde beantwortet. Dann sind jetzt Frau Winkelmeier-Becker, Frau Jörrißen, Herr Rohde dran.

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU/CSU): Vielen Dank für die Gelegenheit, Fragen an Sie richten zu können. Ich hätte zunächst eine Frage

an Herrn Portz. Wir haben jetzt mehrfach gehört, dass es positiv wäre, qualifizierte Mietspiegel zu haben. Ich habe die Einschränkung bei Herrn Siebenkotten, dass Köln keinen hätte, nicht so verstanden, dass sie nicht grundsätzlich gerne einen hätten. Vielmehr haben Sie auf die Schwierigkeit verwiesen, einen zu erhalten und daran möchte ich gerne anknüpfen. Welchen zeitlichen Aufwand und welchen Kostenaufwand würde es tatsächlich bedeuten, wenn man an qualifizierte Mietspiegel anknüpfen wollte oder jedenfalls eine auf tatsächlichen Fakten basierte Grundlage schaffen wollte, die beim Punkt der ortsüblichen Vergleichsmieten in der Praxis weiterhelfen würde? Die zweite Frage möchte ich an Herrn Gedaschko richten. Ich möchte noch einmal unterstreichen, dass es unser Anliegen ist, wirklich eine Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Diese 5 Jahre, die in der Verordnung festgelegt werden können, wollen wir nutzen, damit auf dem angespannten Mietmarkt die Situation hinterher wirklich besser ist. Deshalb wollen wir ja auch gerade von den Ländern und den Kommunen versprochen bekommen, dass sie es verbessern, dass sie diese Zeit nutzen, um an die Ursachen heranzugehen. Dann hatten Sie davon gesprochen, dass es eben nicht reicht, sich nur bestimmte Maßnahmen vorzunehmen. Papier ist da geduldig. Sondern es ist auch nötig, dass dann in einen Monitoringprozess zu überführen. Vielleicht können Sie dazu noch einmal Ausführungen machen, wie man das konkret in der Praxis umsetzen könnte. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Frau Jörrißen, Herr Rohde.

Abg. **Sylvia Jörrißen** (CDU/CSU): Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren. Meine Frage richtet sich an Herrn Dr. Börstinghaus und zwar betrifft sie auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse. Es wurde gerade schon der Unterschied der Ausgangslage dargelegt, einmal zwischen dem bestehenden Mietverhältnis, wo wir einen Eigentümer und einen Mieter in einer schützenswerten Situation haben, und in dem Fall der Mietpreisbremse, in dem das Eigentumsrecht beschnitten wird. Wie sehen Sie als Mann des Gerichts die Frage, ob mit der Mietpreisbremse verfassungskonform oder nicht verfassungskonform in die Eigentumsrechte



eingegriffen wird. Die zweite Frage: Es ist auch häufiger schon der Vergleich zur Kappungsgrenzen-Verordnung hergestellt worden. Würden die Gebiete, denen heute von den Ländern die Kappungsgrenze verordnet wurde, Ihrer Meinung nach den verfassungsrechtlich erforderlichen Kriterien standhalten?

Die **Vorsitzende**: Danke. Herr Rohde, Frau Nissen.

Abg. **Dennis Rohde** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich habe zunächst eine Frage an Herrn Siebenkotten, dann an Herrn Bruch. Von Herrn Siebenkotten würde ich gerne wissen: Wie gerade von Herrn Börstinghaus gehört, hätten fast alle Gemeinden, fast alle Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel. Ich kann zu der Aussage nur festhalten: Wenn ich die zehn größten Städte in Niedersachsen nehme, haben nur vier einen qualifizierten Mietspiegel. Sechs haben keinen und ich erlebe, dass sich die Kommunen unheimlich schwer in der Debatte tun, jetzt einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen. Ich würde gerne, Herr Siebenkotten, von Ihnen wissen, ob denn das, was wir uns als Gesetzesziel vornehmen, nämlich Mieten zu dämpfen, erreicht werden würde, wenn ich jetzt anfangs, in einzelnen Kommunen qualifizierte Mietspiegel einzuführen. Wenn ich die niedersächsische Situation nehme, müsste ich das ja in sechs von zehn Städten durchführen, um dann diese potentielle Voraussetzung zu erfüllen. Meine Frage ist, ob Sie das mit dem Ziel des Gesetzes in Einklang sehen würden. Von Herrn Bruch würde ich gerne Folgendes wissen: Sie haben gerade noch einmal auch mit Blick auf die Mietspiegel gesagt, dass diese auch nur sehr bedingt geeignet wären, weil man doch eine sehr veraltete Datengrundlage habe. Wenn ich den qualifizierten Mietspiegel herausnehme – der muss ja auch nur alle zwei Jahre fortgeschrieben werden –, dann bezieht er sich auf Daten, die auch noch älter sind. Für mich selbst stellt sich die Frage, ob das denn überhaupt ein vernünftiger Anknüpfungspunkt sein kann. Stattdessen haben Sie ja dafür plädiert, die Vormiete oder eine Relation zur Vormiete zu nehmen. Ich würde Sie gerne fragen, ob Sie da bei mir sind, dass das eine Privilegierung desjenigen ist, der bisher immer alles ausgenutzt hat, was er an Mieterhöhungen bekommen konnte, und der sich immer in der oberen Grenze bewegt hat. Ist es nicht quasi als

Kehrseite eine Benachteiligung desjenigen, der zum Beispiel über viele Jahre auf Mieterhöhungen verzichtet hat? Stimmen Sie mit mir überein, wenn ich sage, dass ich doch starke verfassungsrechtliche Bedenken habe, gerade mit Blick auf Artikel 3 Grundgesetz?

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Frau Handweg, In Ihrer Unterlage haben Sie einen Vorschlag für einen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gemacht. Entspricht die Veränderung der Bundesratsvorlage von Hamburg? Oder würden Sie dort noch Veränderungen vorschlagen? Eine Anmerkung an Herrn Dr. Warnecke, Sie haben immer so schön Artikel 14 Grundgesetz angesprochen. Aber Frau Zurek hat es auch schon gesagt: Artikel 14 Grundgesetz hat auch noch einen Absatz 2. Ich habe Ihrem Kollegen, Herrn Jung, von der Geschäftsstelle Frankfurt mein kleines Grundgesetz überreicht. Zum Thema Mietspiegel noch eine Frage an Herrn Siebenkotten. Ich komme selber aus Frankfurt. Wir haben einen höchst angespannten Markt. Wir merken das bei den Neuvermietungen mit 30, 40 Prozent höheren Mieten. Es ist auch so ähnlich wie hier in Berlin. Wir haben jetzt als Kommune angedacht, dass die großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften keine Mieterhöhung durchführen, damit es eben nicht in den Mietspiegel hineinfließt. Von uns kommt auch der Vorschlag der Ausweitung des Mietspiegels auf einen deutlich längeren Zeitraum, nicht nur vier Jahre wie jetzt, sondern zehn Jahre. Halten Sie das auch für sinnvoll?

Abg. **Christian Kühn (Tübingen)** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Frau Vorsitzende. Ich habe eine Frage, die ich gerne an Herrn Gaßmann und Frau Zurek stellen möchte. Sie geht noch einmal von der Frage aus, was für ein Ziel dieses Gesetz hat. Es ist jetzt mehrfach von Experten betont worden, dass das Gesetz nicht das Ziel erfüllen würde, Wohnraum aus unserer grünen Perspektive zu schaffen. So, wie wir die Bundesregierung und die großen Fraktionen innerhalb des Bundestages verstanden haben, ist das gar nicht das Ziel, sondern das Ziel ist natürlich, die Mieten in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu dämpfen – dort, wo die Mietspirale sich immer weiter nach oben schraubt. Letztlich ist natürlich die Mietpreisbremse ein Rettungsschirm für bezahlbare Wohnungen. Wir haben gerade von



den Experten gehört, wie der eine oder andere versucht, jetzt noch die Miete nach oben zu treiben, um die Mietpreisbremse möglichst im Vorfeld zu umgehen. Dies hat auch eine grüne Studie gezeigt. Deswegen meine Frage an die beiden Experten: Wenn wir sagen, wir brauchen die Mietpreisbremse schnell, damit weiterer, bezahlbarer Wohnraum nicht verloren geht, wie müsste dann das Gesetz eigentlich gestrickt sein, damit es möglichst schnell umgesetzt werden kann? Jetzt ist das schon über ein Jahr verzögert, die Idee ist auch schon eine Weile alt. Wir wissen, dass die Mieten in den großen Ballungsräumen schon eine Weile steigen. Welche Kriterien müsste man anlegen oder welche Regelung müsste man aus dem Gesetz herausnehmen, um möglichst schnell eine Umsetzung durch die Länder zu garantieren und vor Ort zu ermöglichen, damit die Mietpreisgrenze einfach schnell wirken kann und nicht erst in einem Jahr, in anderthalb Jahren von den Ländern umgesetzt werden kann. Dann sind wir bald am Ende dieser Legislaturperiode und die Mietpreisbremse wirkt immer noch nicht in Deutschland. Das kann ja nicht unser Anspruch sein.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen herzlichen Dank auch von meiner Seite an alle Sachverständigen. Ich habe zunächst eine Frage an Herrn Siebenkotten: Wie viele Mieterhaushalte würden eigentlich Ihrer Einschätzung nach voraussichtlich oder möglicherweise von der Mietpreisbremse profitieren? In der zweiten Frage geht es um das Thema Neubauten. Dort haben ja verschiedene Sachverständige die Herausnahme kritisiert. Insofern möchte ich Sie, Frau Handweg und Frau Zurek, bitten, auf die Herausnahme der Neubauten noch einmal einzugehen. Was hat es denn für Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietspiegel und welche Alternativen wären dort zur Findung einer Regelung für die Neubauten möglich?

Abg. **Halina Wawzyniak** (DIE LINKE.): Ich fange mit einer Vorbemerkung an. Bei den Beispielen von Herrn Kießling hatte ich vorhin ein bisschen den Eindruck, dass die Maklerprovision schon fällig werden sollte, wenn einfach nur Gespräche stattfinden und nicht erst, wenn ein Vertrag abgeschlossen wird. Das nur als Randbemerkung. Deswegen fand ich die Beispiele – nur mal als Rückmeldung – nicht völlig überzeugend. Ich

habe eine Frage an Frau Handweg und eine an Herrn Warnecke. An Frau Handweg hätte ich folgende Frage: Sie haben gesagt § 5 Wirtschaftsstrafgesetz muss angepasst, muss so gestaltet werden, dass er auch wirklich handhabbar ist. Da würde mich interessieren, ob Sie Grundanforderungen an diesen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aus Ihrer Sicht hätten, die man möglicherweise in den parlamentarischen Gang einbringen könnte. An Herrn Warnecke hätte ich diese Frage: Sie haben auf das Eigentumsrecht hingewiesen. Sie haben gesagt, dass es verfassungswidrig ist, weil ein Eingriff in die Eigentumsordnung stattfindet. Ohne dass wir jetzt in einen langen juristischen Vortrag einsteigen, würde ich Sie einfach noch einmal bitten: Es gibt auch den Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz. Könnten Sie unter Berücksichtigung dieses 14 Absatz 2 Grundgesetz, der ja auch eine Gemeinwohlverpflichtung hat, noch einmal etwas zur Verfassungswidrigkeit sagen? Schlussbemerkung: Wenn ich in zehn Minuten gehe, nehmen die anderen Kolleginnen und Kollegen meine Antworten auf. Ich muss dann zum Urheberrecht springen. Es findet um 16:00 Uhr die nächste Anhörung statt. Es tut mir leid.

Die **Vorsitzende**: Gut, die anderen bleiben hier und springen nicht ins Urheberrecht, obwohl wir dafür auch zuständig sind. Tut mir leid. So jetzt kommen wir zur letzten Frage in der Runde von Frau Bluhm. Dann fangen wir mit den Antworten an.

Abg. **Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Auch von mir recht herzlichen Dank an alle Sachverständigen, die uns heute so ordentlich Auskunft aus Ihrer Sicht geben. Ich habe zwei Fragen, die erste Frage an Herrn Portz, an die Städte und Gemeinden. Sie haben vorhin in Ihrer Ausführung deutlich gemacht, dass es mit dem tatsächlichen Nachweis der angespannten Wohnungsmärkte doch auch problematisch ist. Vielleicht könnten Sie doch noch etwas stärker in der Argumentation darauf eingehen. Wie hoch ist eigentlich der Aufwand für die Kommunen, diesen Nachweis zu erbringen, damit diese Grenze dann rechtssicher eingeführt werden kann? Wie muss man sich diesen Prozess vorstellen? Wie agieren Kommunen, wenn sie nicht per se einmal vom



Landesminister angerufen werden, ob Sie denn unter diese Rubrik schlüpfen wollen? Ich gehe davon aus, dass man normalerweise die tatsächlich angespannten Wohnungsmärkte meint und dass die Kommunen diesen Nachweis zu erbringen haben. Können Sie uns noch einmal darstellen, wie dieser Aufwand sich entwickelt und ob es dann unter Umständen nicht wirklich einfacher ist zu sagen: Lasst das Gesetz doch für alle Bereiche in ganz Deutschland gelten, weil an den Orten, an denen keine angespannten Wohnungsmärkte existieren, auch niemand davon Gebrauch machen wird. Da will ich ungefähr mit der Frage hin, nur damit sie es von der Zielrichtung her wissen. Die zweite Frage, die ich gerne stellen möchte, richtet sich an Herrn Börstinghaus. Hier ist einmal ganz kurz die Aussage gefallen, der qualifizierte Mietspiegel müsste im Vergleich zu der ortsüblichen Vergleichsmiete mindestens eine öffentliche Urkunde darstellen, um juristisch auch auf der sicheren Seite zu sein. Ich bin keine Juristin, ich bin Wohnungspolitikern. Deswegen meine Frage an Sie: Wie müsste eine solche öffentliche Urkunde aussehen, wenn sie tatsächlich Bestand vor Gericht haben soll? Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Danke, das waren die letzten Fragen und jetzt beginnen wir mit Frau Zurek. Sie hatten von Frau Lay und Herrn Kühn Fragen.

Sve **Beatrix Zurek**: Ich beantworte erst einmal die Frage von Herrn Kühn. Wie müsste das Gesetz gestrickt sein, damit es schnell wirkt? Ich denke, dass es wirklich ohne Ausnahmen erlassen werden müsste und auch ohne Ausnahmen erlassen werden könnte. Die Verordnungen durch die Landesgesetzgeber und die schwierigen, feinsiselierten Feststellungen, die getroffen werden müssen, sind schon vielfach angesprochen worden. Wir sind in München Nutznießer – man darf das Wort schon fast gar nicht sagen – der Kappungsgrenzen-Senkungsverordnung geworden, die als Ergebnis des Kappungsgrenzen-Senkungsgesetzes erlassen wurde. Das ist relativ schnell gegangen, weil niemand gewagt hat, in Abrede zu stellen, dass in München der Wohnungsmarkt angespannt ist. Man hätte aber theoretisch auch noch viel tiefer gehende Untersuchungen durchführen müssen. Ich denke, wenn die Regelung so bleibt wie hier vorgesehen, zumal die Verordnung auch noch begründet

werden muss, dann führt es zu einer großen Verkomplizierung. Insbesondere, wenn sie noch Maßnahmen beinhalten sollen, die eigentlich in der Planungshoheit der Kommunen sind und dann noch eine Länderabstimmung erfordern, halte ich es für ganz schwierig. Deswegen ist es aus unserer Sicht unbedingt notwendig, dass man das Gesetz ohne Ausnahmen und Sonderregelungen ersetzt. Ich bitte einfach einmal zu überlegen, was passiert, wenn ich in einer Kommune, in der der Mietmarkt nicht angespannt ist, diese Regelung habe, die dann bundesweit gilt. Es passiert nichts, weil die Miete vielleicht 20 Prozent unter dem liegt, was im Schnitt in der Bundesrepublik bezahlt wird. Deswegen gibt es da auch keine Probleme. Ich denke auch, je mehr Ausnahmen man zum Beispiel im Rahmen der Modernisierungstatbestände schafft, desto mehr Rechtsunsicherheit gibt es. Es ist vorhin schon angesprochen worden, ich wollte das nur nicht wiederholen: Wie soll denn ein Mieter herausfinden, in welchem Zustand eine Wohnung mit welchen mietvertraglichen Regelungen war, wenn er sie neu anmietet? Es ist ihm gar nicht möglich. Wie soll er überhaupt feststellen, dass der Vermieter vollständig Auskunft erteilt? Wie soll er feststellen, dass die Modernisierungskosten in voller Höhe dargelegt werden? Das sind alles in der Beratung gar nicht mehr handhabbare Positionen. Deswegen denke ich im Sinne der Mieterinnen und Mieter, ist die Dämpfung nur zu erzielen, wenn man die Ausnahmetatbestände herausnimmt. Die Erstvermietung spreche ich jetzt nicht an. Die ist ausgenommen und kann ausgenommen bleiben. Aber nicht die dauerhafte Herausnahme. Nur zur Klarstellung, damit ich nicht missverstanden werde. Das Gesetz hat wirklich auch eine Zielrichtung. Denn es sitzen hier die Sachverständigen der guten Unternehmen am Tisch, die damit eigentlich kein Problem haben dürften. Denn gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften haben in der Regel Mietpreise, die sogar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Deswegen geht es doch nur darum, Auswüchse einzudämmen und für Auswüchse muss man doch keine Ausnahmen schaffen. Die zweite Frage war die Herausnahme der Neubauten. Die sehen wir ganz besonders kritisch. Was die dauerhafte Herausnahme der Neubauten betrifft, Frau Lay: Wenn der Mietspiegel oder die ortsübliche Vergleichsmiete



so bleiben, wie sie sind, dann fließen da die Mieten hinein, die in den letzten Jahren vereinbart und verändert wurden. Somit fließen auch dauerhaft herausgenommene Neubauten hinein, wenn sie wieder vermietet werden. Da konterkariert sich die dämpfende Wirkung. Es ist aus unserer Sicht nicht einsehbar, warum hier die Privilegierung stattfinden würde. Es hat eine Auswirkung auf den Mietspiegel und es privilegiert im Grunde genommen eine Gruppe von Vermietern, die das Glück hatten, das Objekt ab dem 1. Oktober 2014 zu vermieten. Ich meine, das hat keiner mehr getan, aber die anderen haben das Nachsehen. Das ist dann wirklich nicht mehr nachvollziehbar.

Die **Vorsitzende**: Danke, Frau Zurek. Jetzt hätte ich als nächstes Herr Warnecke auf eine Frage von Frau Wawzyniak.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Frau Wawzyniak. Bezogen auf Ihre Frage zu Artikel 14 Absatz 2, Eigentum verpflichtet. Das ist bei Haus & Grund selbstverständlich bekannt und eine Maxime, unter der privates Eigentum angeboten wird – ja Frau Nissen, das können Sie mir glauben. Die Mehrzahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau ist privatfinanziert. Das muss man einmal sagen. Es kommt eben nicht vom Staat, sondern es sind private Eigentümer, die sich auch im sozialen Wohnungsbau engagieren. Wir halten es für absolut wichtig, dass wir das soziale Mietrecht in seiner jetzigen Ausprägung haben. Auch das ist ein Ausläufer von Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz. Denn erst das soziale Mietrecht schafft einen Mietmarkt, auf dem sich Mieter sicher fühlen und der auf der anderen Seite dem Vermieter zufriedene Kunden gewährt. Insofern wissen wir um die Bedeutung des Artikels 14 Absatz 2 Grundgesetz und halten ihn für ein Kernelement. Warum sehen wir das bei diesem Gesetz jedoch überschritten? Das ist ein Dreisprung, den man erklären kann. Erstens: Es war hier fast unisono die Auffassung, dass die Mietpreisbremse als solche nicht geeignet ist, sozial schwache oder finanzschwache Bevölkerungsschichten in allen Wohnungsmärkten in Wohnungen zu bekommen. Das wird die Mietpreisbremse nicht erreichen. Sie wird auch nicht Gentrifizierung verhindern, weil letztlich – nehmen wir den Stadtteil vor Ort, in Friedrichshain – in Zukunft natürlich diejenigen

die Wohnung bekommen werden, die sich als finanzstark ausweisen, so dass diejenigen, die zu schützen sind, durch die Mietpreisbremse nicht geschützt sind. Damit ist das vorgelegte Gesetz ungeeignet, den eigentlichen Zweck zu erreichen und das vor einem Hintergrund, der einen Eingriff in das Eigentum darstellen kann – und ich sage bewusst darstellen kann –, und zwar im individuellen Fall. Wenn wir davon ausgehen, dass ein Eigentümer seine Wohnung in den vergangenen zwei oder drei Jahren erworben hat, zum Beispiel zur Selbstnutzung, hat er hier in Berlin einen ganz erheblichen Preis pro Quadratmeter zahlen müssen. Um diesen Preis bei einer Vermietung zu erzielen, wenn er beispielsweise berufsbedingt umziehen muss, wird er weit über die ortsübliche Vergleichsmiete gehen müssen. Anderenfalls rutscht er in ein Minus. Wir haben in der Stellungnahme von Haus & Grund dafür ein Rechenbeispiel, das aus einem Praxisfall stammt. Es ist vielleicht nicht grundsätzlich für jeden Vermieter so, aber es wird Fälle geben, wo die Mietpreisbremse den Eigentümer zum Verkauf seiner Wohnung zwingt, da Sie keine Ausnahmeregelung in das Gesetz aufgenommen haben. Das halten wir für einen Eingriff in das Eigentum, der an dieser Stelle eine Substanzverletzung bedeutet und über das hinausgeht, was nach Artikel 14 Absatz 2 möglich ist. Wohlbemerkt, das bezieht sich auf den privaten Vermieter. Wir sprechen nicht für Investoren oder große Unternehmen, die das kompensieren können, sondern über Personen, die eine Wohnung als Altersvorsorge haben und diese refinanzieren wollen. Der dritte Grund für die Verfassungswidrigkeit ist die Unbestimmtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es muss dem Vermieter ermöglicht werden, eine Vergleichsmiete plus 10 Prozent herauszufinden. Wenn das nicht möglich ist und sogar schon gesagt wird, es wäre für die Kommunen zu teuer und aufwendig, diese Vergleichsmiete für ein Stadtgebiet zu bestimmen, dann fragen wir uns: Wie soll das für den privaten Eigentümer möglich sein? Ein Gutachten, wie es zum Beispiel in Bremen notwendig wird, weil Bremen weder einen einfachen noch einen qualifizierten Mietspiegel hat, kostet zwischen 1.500 und 2.000 Euro. Wenn Sie dann die Studie von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nehmen und sehen, wie hoch die Rendite in Deutschland bei der Vermietung ist



– 10 Prozent der Vermieter machen ein Minus, eine Vielzahl kommt mit einer schwarzen Null raus – dann können die 1.500 bis 2.000 Euro für ein Gutachten schlicht und ergreifend nicht stemmen, das heißt, sie werden auch durch die Gesetzgebung in ein Defizit gedrückt. Überall, wo diese Fälle entstehen, liegt aus unserer Sicht ein Eingriff in das Eigentum vor. Weil dafür keine Ausnahmen bestehen oder diese Ausnahmen nicht berücksichtigt sind, ist das Gesetz verfassungswidrig. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dann ist als nächste Frau Handweg dran. Sie haben Fragen von Frau Nissen, Frau Lay und Frau Wawzyniak.

SVe **Carola Handweg**: Die Frage von Frau Nissen ist ganz einfach zu beantworten: Unser Vorschlag entspricht der Hamburger Bundesratsinitiative. Damit komme ich auch gleich zu der Frage von Frau Wawzyniak: Der Unterschied zwischen unserem Vorschlag und dem jetzt geltenden Recht ist, dass der Begriff des Ausnutzens wegfällt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Hürde für einen Mieter sehr hoch, denn er müsste beweisen, dass die geringe Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ausgenutzt wurde. Das ist schlicht unmöglich, er müsste nachweisen, auf welche Wohnung er sich noch beworben hat und warum er diese nicht bekommen hat. In der Regel gehe ich aber, wenn ich als Familie oder als Single eine Wohnung suche, alleine los; ich muss nicht überall Zeugen mitnehmen, die dann sagen, diese oder jene Wohnung habe ich nicht bekommen und deshalb war ich gezwungen, diese Miete bei der Anmietung der Wohnung zu akzeptieren. Tatsächlich scheint es auch bundesweit so zu sein, so dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz quasi schon gestrichen ist, da er keine Anwendung mehr findet. Wenn man es so, wie in der Hamburger Bundesratsinitiative bzw. jetzt auch von uns vorgeschlagen, übernimmt und das Ausnutzen rausnimmt, dann ist es objektiviert. Dann reicht aus, dass ich nachweise, dass ich in einer Gemeinde lebe, wo diese Voraussetzungen gegeben sind und die Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist. Dann sind natürlich Fälle denkbar, und der große Vorteil ist, dass der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bußgeldbewehrt ist. Bei einer Überschreitung von 50 Prozent, die wir auch noch im Gesetz haben, ist es sogar mit einer Strafe

beweahrt ist. Und in Berlin war es vor meiner Zeit als Anwältin so, dass die Bezirksämter das tatsächlich selbst untersucht haben. Es war mir als Mieter relativ einfach möglich, beim Bezirksamt anzuzeigen, dass ich den Verdacht habe, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erfüllt ist, woraufhin eigene Ermittlungen angestellt worden sind. Insofern war das ein sehr wirksames Instrument, was im Übrigen die Landeskasse gefüllt hat.

Zu der Frage zum Neubau würde ich gerne wieder auf den Berliner Mietspiegel Bezug nehmen. Da gibt es eine Spalte für Neubauwohnungen, die schon deutlich höhere Vergleichsmieten ausweist, als es zum Beispiel im Altbau oder 50iger-, 60iger-, 70iger- oder 80-iger Jahre-Bauten der Fall ist. Die Mieten, die da ausgewiesen sind, liegen bei einfacher Wohnlage im unteren Wert bei 6,50 Euro und bei guter Wohnlage im oberen Wert bei 8,50 Euro und sehen einen Aufschlag für Wohnungen, die nach 2003 gebaut worden sind, von 1,47 Euro pro Quadratmeter vor, was ein sehr hoher Aufschlag ist. So kommt man für Neubauten insgesamt auf Mieten zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter. Wenn man da 10 Prozent draufrechnet, ist man bei 11 Euro pro Quadratmeter. Jetzt kenne ich die Vorträge der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die sagen: Wenn wir neu bauen, was müssen wir denn da für Mieten nehmen? Sie sprechen dann von Mieten zwischen 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter, die sich rentieren. Sie schütteln den Kopf – ich sage jetzt, was die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin sagen – dann ist es ungefähr das, was auch der Berliner Mietspiegel hergibt. Wir haben dann, weil das mit der Datenlage eventuell ein Problem ist, noch vorgeschlagen, die Verbraucherpreisindexveränderung mit aufzunehmen, die ungefähr 1,8 bis 2 Prozent pro Jahr beträgt. Aber im Prinzip bilden die Mieten im Mietspiegel das ab, was Wohnungsbaugesellschaften als rentabel bezeichnen. Deshalb halten wir hier eine Ausnahme, ebenso wie bei Modernisierungen, für nicht angemessen. Da kann ich mich nur Frau Zurek anschließen, dass der Mietspiegel tatsächlich die den Wohnwert erhöhenden Merkmale abbildet, die durch Modernisierung verbessert werden. Deshalb brauchen wir keine Ausnahme.



Die **Vorsitzende**: Danke sehr. Dann hat Herr Gaßmann jetzt das Wort.

SV Rolf Gaßmann: Der Abgeordnete Kühn hatte nach der Zielsetzung des Gesetzes gefragt. Ganz einfach: Übertreibungen, die am Wohnungsmarkt bei Vermietermärkten gegeben sind, zu vermeiden und zu unterbinden. Noch mal ein Beispiel: Ich habe vor wenigen Tagen mit dem Vorstand einer Stuttgarter Genossenschaft gesprochen, der sagt: Auf eine Wohnung, die er über Immoscout inseriert, bekomme er innerhalb von zwei Tagen 500 Bewerbungen. Nun ist das ein anständiger Vermieter, der den Wohnungsmarkt nicht ausnutzt, aber wenn einer das Maximum herausholen will, gibt dieser Wohnungsmarkt eben auch maximale Mieten her. Es ist die Zielsetzung, dieses zu vermeiden. Wie müsste das Gesetz dann umgesetzt werden? Ich kann mich Frau Zurek anschließen: Wenig oder keine Ausnahmen. Bei Wiedervermietung gilt die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent. Die vier Kriterien, die jetzt aufgenommen worden sind, werden einen ziemlichen Aufwand für die entsprechenden Ministerien in den Ländern bedeuten. Doch die Verordnungen sind gerichtsfest zu machen und es wird dauern, bis dieses stattfindet, von daher sind diese Kriterien aus dem Gesetz herauszunehmen. Auch dass der Neubau auf Dauer ausgenommen ist, führt dazu, dass ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes in wenigen Jahren nicht mehr drin ist. Ich will einfach nur mal eine Zahl nennen, ich habe es in meiner Stellungnahme auch vorgerechnet: In Stuttgart würde das bedeuten, dass innerhalb von 10 Jahren 50.000 Wohnungen, die neu gebaut werden bzw. modernisiert sind – das sind 20 Prozent des Wohnungsbestandes – überhaupt nicht mehr in dieser Mietpreisbremse drin sind, abgesehen von den Schwierigkeiten eines Mieters, bei Einzug zu prüfen, wann ist die Wohnung denn modernisiert worden bzw. wenn er in 5 Jahren einzieht, zu welchem Datum sie fertig gestellt worden ist. Diese Ausnahmen sind unnötig. Und ein Schlusssatz: § 5 Wirtschaftsstrafgesetz war ja wirksam. Er hat ja auch gewirkt und galt bundesweit, im Prinzip ohne Ausnahmen. Er ist nur durch leider die BGH-Rechtsprechung wirkungslos gemacht worden.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Gaßmann. Jetzt hat Herr Bruch eine Frage von Herrn Rohde.

SV Christian Bruch: Vielen Dank, Herr Rohde, für Ihre Nachfrage. Der Mietspiegel Berlin ist ein gutes Beispiel, um das Problem mit der Datengrundlage noch einmal zu verdeutlichen, weil der Mietspiegel Berlin zum Teil ein qualifizierter und zum Teil ein ausgehandelter Mietspiegel ist. Es gibt in Berlin 1,2 Millionen mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, aber lediglich 7.700 des Baujahres 2003 bis 2011. Das heißt, von 2003 bis 2011 sind in Berlin nur 7.700 Mietwohneinheiten entstanden, die auf den Mietspiegel gehen. Jetzt sagen Sie mal, wie der Vermieter diese 7.700 Wohnungen aus 1,2 Millionen heraussuchen soll, um zu bestimmen, was die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Selbst die Firma F+B, die hier mit dem Mietspiegel beauftragt war, hat das nicht geschafft, sondern man hat sich dann im Verbändebündnis geeinigt, was man für einen Zuschlag nehmen soll. Das kriegen die gar nicht hin. Da komme ich gleich zu der Frage: Wen privilegieren wir? Wir privilegieren die Vermieter, die in den Jahren 2003 bis 2011 und bis heute investiert haben und Neubau gebaut haben, der sich in den Mietspiegeln nicht wiederfindet. Wir privilegieren die, die barrierefrei gebaut haben, obwohl der Mietspiegel überhaupt gar nicht privilegiert oder zusätzliche Zuschläge für barrierefrei gibt. Wir privilegieren die, die energetisch saniert haben, obwohl die meisten Mietspiegel überhaupt keine energetischen Merkmale ausweisen. Wir privilegieren die, die in schlechte Lagen gute Gebäude gesetzt haben und versuchen, diese Lagen aufzuwerten und die sich bei einer Einordnung in den Mietspiegel trotzdem als schlechte Lage einordnen müssen. Diese Leute privilegieren wir. Wir wollen keinen privilegieren, der bisher über das Maß hinausgegangen ist, aber Sie treffen nicht die richtigen Leute. Sie müssen bei jedem Gesetz abwägen: Treffen Sie die, die Sie treffen wollen, oder ist der Flurschaden so groß, dass es in die falsche Richtung geht? Und wir sagen: Bei dem, was Sie bisher vorhaben, geht es einfach in die falsche Richtung. Sie treffen die Falschen. Wir werben dafür, so ein Gesetz nicht vor dem Hintergrund zu machen, dass alle Vermieter böse seien und zu hohe Mieten nehmen. Herr Börstinghaus hat das ganz klar in seiner Stellungnahme ausgeführt und gesagt: Die ortsübliche Vergleichsmiete, Sie können sie ganz



klein machen, Sie können sie straßengenau machen, dann haben Sie irgendwie einen Eindruck darüber. In Hamburg zum Beispiel gibt es nur zwei Lagen, das kann doch alles nicht richtig sein. Bis die Frage der Mietpreisbremse aufgekommen ist, herrschte doch in Deutschland Einigkeit, dass das Mietsystem eigentlich in Ordnung ist. Wir sagen, man müsste es moderat fortschreiben und die Vormiete als Anknüpfungspunkt nehmen.

Die **Vorsitzende**: Gut. Herr Börstinghaus bitte.

SV Dr. Ulf Börstinghaus: Zunächst zu der Frage von Herrn Dr. Luczak. Ich möchte hier keinen Vortrag mietrechtlicher Art über die Erstellung von Mietspiegeln halten, vielleicht sollte man sich ganz kurz vergegenwärtigen, dass der Mietspiegel nicht dabei war, als der Gesetzgeber 1971 das System der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt hat. Das ist nachgeholt worden, weil die Praxis in den drei Jahren bis 1974 gesagt hat: Wir können mit diesem System der ortsüblichen Vergleichsmiete gar nicht arbeiten, sodass dann mit dem zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1974 der Mietspiegel eingeführt wurde, weil man da schon sah, es geht ohne einen solchen gar nicht ganz vernünftig. Das sollte man sich einmal vor Augen führen. Der wesentliche Unterschied zwischen qualifiziertem Mietspiegel und einfachem Mietspiegel, der hier interessiert, ist der, dass der qualifizierte Mietspiegel auf einer repräsentativen Datenerhebung beruhen soll. Und die einfachen Mietspiegel – ich habe das an anderer Stelle häufig etwas despektierlich als Beaujolais-Mietspiegel bezeichnet, weil der örtliche Vertreter vom Mieterverein und der örtliche Vertreter von Haus & Grund zum örtlichen Franzosen gehen und da eine Flasche Beaujolais trinken ...

Die **Vorsitzende**: Ich gehe davon aus, sie trinken Riesling, aber gut.

SV Dr. Ulf Börstinghaus: Ok. Dann nennen wir den jetzt Riesling-Mietspiegel. Das funktioniert. Dieser Mietspiegel hat eine hohe Befriedungsfunktion. Ich bin ein Fan davon, weil er für die außergerichtliche Arbeit ganz wichtig ist. Aber wenn es zum Schwur kommt, also die Gerichte entscheiden müssen, dann hilft mir ein einfacher Mietspiegel nicht, weil er ausgehandelt ist und keine Datenbasis hat. Deshalb wird in den Fällen,

in denen ein einfacher Mietspiegel existiert, sehr häufig – nicht immer, es gibt ja auch einfache Mietspiegel, die durchaus auf Daten, wenn auch nicht repräsentativ, beruhen – ein Gutachten eingeholt. Die Preise hierfür sind gerade schon genannt worden: 1.500 Euro ist sicher sehr günstig, 1.800 Euro ist normal, und ich habe aus München von Preisen von 4.000 Euro gehört. Das kann Frau Zurek sicher besser beurteilen als ich. Einer von beiden muss es am Ende tragen. Da bin ich nach wie vor der Auffassung, dass das System der Mietpreisbremse etwas anderes ist, und da muss der Staat die Grenzen vorgeben, an die sich die Bürger halten müssen. Es kann nicht Aufgabe der Bürger sein, erst einmal für 1.500 oder 1.800 Euro zu ermitteln, wo die Grenze liegt, an die man sich halten soll. Eine weitere Frage war, was man als Richter in Gemeinden ohne Mietspiegel macht. Klar, ich kann ein Gutachten einholen oder – was sehr häufig gemacht wird – man treibt die Leute zu einem Zwangsvergleich im Prozess, d. h., man redet so lange auf sie ein und sagt ihnen, wenn sie sich jetzt nicht einigen, dann hole ich ein Gutachten ein und das kostet viel Geld, bis sie sich einigen. Das funktioniert bei der Mietpreisbremse nicht mehr. Denn wenn ich die Leute zu einem Zwangsvergleich zu einer Miete treibe, die oberhalb des § 556d BGB liegt, ist die Mietvereinbarung, auch wenn der Richter es gesagt hat, unwirksam. Von daher wird das nicht richtig funktionieren. Zur Qualität von Sachverständigengutachten: Ich hatte den Eindruck, dass in dem Gesetzentwurf deshalb der qualifizierte Mietspiegel nicht vorgeschrieben wurde, weil man den Maklern, denen jetzt die Maklercourtage wegbricht, ein neues Betätigungsfeld einräumen wollte – die werden alle Sachverständige in ihren Mieterhöhungsverfahren. Es gibt einen Satz, der ist schon 20 Jahre alt, den der Kollege Blank, ein ganz bekannter Mietrechtler einmal geschrieben hat. Da ging es um München und den Münchener Mietspiegel, und als die Gerichte da Bedenken hatten und Gutachten eingeholt haben, hat Herr Blank in der WUM geschrieben: Die Qualität von Sachverständigengutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete hat die Qualität der Feststellung der Uhrzeit mittels Sonnenuhr bei regenverhangenem Himmel. Man muss sehen, dass Sachverständige erst Recht keine repräsentativen Daten haben. Das sind



Zufallstreffer. Man muss den Leuten etwas an die Hand geben, mit dem sie arbeiten können. Bei der Frage von Frau Jörrißen zur Verfassungsmäßigkeit muss ich gestehen, halte ich mich zurück. Es gibt ganz viele Menschen, die sich zur Verfassungsmäßigkeit und Verfassungswidrigkeit irgendwelcher Dinge äußern. Ich als Amtsrichter bin Zivilist und mit dem Verfassungsrecht, ich will nicht sagen auf Kriegsfuß, aber zumindest nicht soweit vertraut, dass ich jetzt hier in einem Ausschuss des Deutschen Bundestages etwas Verbindliches dazu sagen könnte. Herr Warnecke hat dazu etwas gesagt. Ich will vielleicht noch eins hinzufügen: Das System der ortsüblichen Vergleichsmiete hat die letzten 40 Jahre zumindest vom Prinzip her funktioniert, ob die Höhe allen gefällt, ist eine andere Baustelle, aber vom Prinzip her hat es funktioniert, weil die Vermieter wussten, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nur die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen konnten, aber wenn ein Mieterwechsel stattfindet, konnte man sich am Markt orientieren und eine am Markt orientierte Miete nehmen, die dann wieder lange Zeit mehr oder weniger unverändert blieb. Das System war immer: gerade, ein bisschen hoch, mehr oder weniger gerade... Das war der Hintergrund für die Akzeptanz dieses Systems. Dieser Hintergrund wird durch diese Mietpreisbremse natürlich etwas in Frage gestellt. Inwieweit das dann verfassungsrechtlich Implikationen auslöst, mögen andere entscheiden. Das will ich hier nicht. Zu der Frage, ob die Kappungsgrenzen-Senkungsverordnung eins zu eins auf die Mietpreisbremse übertragen werden kann: Ich habe es ausgezählt: Wir haben mit Stand 1. Januar 2015, weil dann auch in Rheinland-Pfalz die Kappungsgrenzen-Senkungsverordnung in Kraft tritt, 230 Gemeinden in Deutschland, in denen die Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent herabgesetzt ist. Da stehen solche wohnungspolitischen Hot Spots wie Zorneding drin. Ich habe mal gegoogelt, wo das überhaupt liegt. Vielleicht ist jemand aus Bayern hier, der es weiß. Es liegt irgendwo zwischen München und Salzburg. Ostbevern – Frau Vorsitzende wird es vielleicht kennen – liegt drin. Bottrop ist drin. Ich bin ja geborener Gelsenkirchner. In Gelsenkirchen gibt es 12.000 leerstehende Wohnungen. Das hat letzte Woche noch einer verkündet, der das wissen muss. Gelsenkirchen und Bottrop grenzen

aneinander. Ich glaube, die Situation in Bottrop wird nicht viel besser sein, zumindest können noch ein paar nach Gelsenkirchen kommen. Also von daher glaube ich, diese 230 Gemeinden sind weit über das Ziel hinaus geschossen. Ich glaube, dass die Länder sich dadurch, dass sie das so extensiv ausgelegt haben, insofern keinen Gefallen getan haben, als jetzt gerade über die Begrenzung auf die problematischen Fälle nachgedacht wird. Frau Zurek, ich bin auf Ihrer Seite – in München ist die Kappungsgrenzen-Senkungsverordnung sicher richtig, aber bei Bevern, Zorneding und Bottrop habe ich doch so meine Zweifel. Die letzte Frage, ich glaube sie war von Frau Bluhm – was muss man im qualifizierten Mietspiegel tun? Ein Vorschlag, der von Frau Handweg kam, bezog sich auf öffentliche Urkunden. Eine öffentliche Urkunde nach § 415 ZPO gibt Beweis darüber, dass eine bestimmte Erklärung abgegeben worden ist. Hier geht es ja nicht um Erklärungen, sondern hier geht es um Daten. Von daher ist eine öffentliche Urkunde nicht das richtige. Ich persönlich bin durchaus der Auffassung, dass die Vermutungswirkung, die der Gesetzgeber 2001 eingeführt hat, im Prinzip richtig ist. Wir Gerichte müssen lernen, damit zu arbeiten. Der Bundesgerichtshof ist leider, wie er auch den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ohne Wirkung hat werden lassen, auch jetzt in dem ersten Berliner Urteil zur Vermutungswirkung meines Erachtens ein bisschen über das Ziel hinausgeschossen. Es reicht, nur Zweifel gegen die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze zu sähen. Aber das wird sich mit der Zeit auch legen. Also lassen Sie die Gerichte damit durchaus noch einmal ein bisschen arbeiten. Das wird kommen. Das Amtsgericht Mainz hat damit sehr gut gearbeitet. Das Landgericht Berlin hat jetzt leider einen Sachverständigen beauftragt, der von Mietspiegelerstellung nicht so viel Ahnung hatte und deshalb ist das, was da jetzt rausgekommen ist, nur bedingt geeignet. Das wird mit der Zeit kommen. Das sind Kollateralschäden, die man hinnehmen muss. Ich würde da nichts ändern. Mit der Vermutungswirkung wird man arbeiten können und sie wird von den Gerichten praxisgerecht angewandt werden können.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Der nächste war Herr Siebenkotten mit Fragen von Frau Winkelmeier-Becker, Herrn Rohde, Frau Nissen und Frau Lay.



SV Lukas Siebenkotten: Frau Vorsitzende, Frau Winkelmeier-Becker hat etwas zu mir gesagt, aber mich nicht gefragt. Deswegen antworte ich ihr auch nicht, obwohl ich das gerne täte.

Die **Vorsitzende:** Das ehrt Sie.

SV Lukas Siebenkotten: Die erste Frage, die an mich gerichtet war, war die von Herrn Rohde, der danach gefragt hat, ob es eigentlich mit den Zielen des Gesetzes in Einklang stehe, wenn man jetzt zunächst erst einmal qualifizierte Mietspiegel als Grundlage fordere. Lassen Sie mich dazu zwei Dinge sagen. Das eine ist: Dieses Gesetz wird aus meiner Sicht schon viel zu lange beraten, obwohl wir erst jetzt hier sitzen. Vor einem Jahr hat die Koalition das in ihren Koalitionsvertrag geschrieben. Nach einem Jahr sitzen wir hier immerhin mit dem Gesetzentwurf zusammen. Ich habe vorhin schon gesagt, ich gehe davon aus, dass es ein weiteres Jahr dauern wird, bis die Mietpreisbremse tatsächlich vor Ort mit dem ganzen Bürokratiemonster, das dazwischen stattfindet, angekommen ist. Das bedeutet, die Kritik daran, dass das alles viel zu lange dauert, ist absolut berechtigt und ich bin in hohem Maße daran interessiert, dass dieses Gesetz bald in Kraft tritt und nicht seine Wirkung dadurch verliert, dass noch drei Jahre darüber geredet wird. Das war das erste. Das zweite ist: Wir als Deutscher Mieterbund sind sehr dafür, dass überall qualifizierte Mietspiegel eingeführt werden. Meine Damen und Herren, ich will mich noch weiter versteigen, ich will sagen, ich wäre sogar dafür, dass Kommunen oberhalb der Größenordnung x, die man genauer definieren müsste, dazu verpflichtet würden, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Aber bitteschön meine Damen und Herren, dann müssen die staatlichen Ebenen darüber den Kommunen auch das Geld dafür geben. Denn bisher ist ja die Situation so, dass man sagt: Ihr könnt einen machen, wenn ihr den aber macht, haltet euch bitte an folgende Regeln und bezahlen müsst ihr dann auch selber. Wenn man das aber verpflichtend macht, das heißt es muss jede Kommune über x Einwohnern machen, dann müssten jedenfalls nach dem Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“, auch die oberen Ebenen, ob Land oder Bund, wie auch immer durchgeleitet, der Kommune das Geld dafür geben. Ich plädiere heftig dafür, das genauso zu machen. Darüber können wir uns ja noch in

Ruhe unterhalten. Ich halte es aber nicht für sinnvoll, in der jetzigen Situation zu sagen: Wir warten erst einmal ab, bis wir genau diese rechtliche Variante ausbalanciert haben, und erst dann fangen wir mit der Mietpreisbremse an. Meine Damen und Herren, bei aller Kritik am Vergleichsmietensystem, wie wir es bisher haben – immerhin auch Herr Börstinghaus sagt, es funktioniert. Er sagt allerdings, es funktioniert vorprozessual. Ich habe genau darauf geachtet. Es funktioniert, und zwar seit vielen Jahren. Auch der Mietspiegel, der nicht qualifiziert ist, der in Köln ausgehandelte Mietspiegel – übrigens wahrscheinlich nicht bei Rotwein, sondern bei Kölsch – hat eine befriedende Wirkung genau wie der qualifizierte Mietspiegel in Berlin. Warum ist es so schlimm, an diesen nicht qualifizierten Mietspiegel anzuknüpfen oder aber im Notfall auch die andere Variante, die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete über Sachverständigengutachten mit einzubeziehen, und sich dann hinzusetzen und zu sagen: Jetzt versuchen wir einmal, die qualifizierten Mietspiegel für alle verpflichtend einzuführen? Das wäre meiner Meinung nach die richtige Reihenfolge, wenn wir mit der Mietpreisbremse überhaupt etwas bewirken wollen. Entschuldigung, da war jetzt vielleicht ein bisschen viel Pathos dabei, aber ich bin ja Verbandsvertreter. Sie wissen ja, wie das bei den Lobbyisten so ist. Zur zweite Frage, die ich kürzer beantworte: Frau Nissen hat mich gefragt, ob es denn sinnvoll sei, die Zeit, die bei der Bemessung des Mietspiegels eine Rolle spiele, bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher vier Jahren rückwirkend auf mehr Jahre, z. B. zehn Jahre zu erweitern? Frau Nissen, ich sage Ihnen erst einmal, ich freue mich, dass in dem Koalitionsvertrag, den Ihre Partei mit der mir gegenüberstehenden Partei abgeschlossen hat, drinsteht, dass man die Basis dafür erweitern will. Wir als Deutscher Mieterbund sind bisher davon ausgegangen, dass man die Basis nur auf die Weise erweitern kann, dass man die Anzahl der Jahre erhöht. Ob das jetzt zehn, sechs oder sieben sind, Herr Gedaschko weiß, es geht anders. Wir sind einfach denkende Menschen und wir sind davon ausgegangen, dass man so eine Basis erweitern kann. Ich will aber auch eins ganz klar sagen: Es muss eine Debatte über die Frage geführt werden, was damit eigentlich abgebildet werden



soll? Soll die derzeitige Angebotsmiete abgebildet werden, wie manche das gerne hätten, oder soll realistisch dargestellt werden, was der Durchschnitt der Mieten ist, die es gibt? Wenn man sagt, wir wollen den Durchschnitt der Mieten haben, die es gibt, dann müssten sie alle Mietverhältnisse einbeziehen und nicht nur vier, sechs, acht oder zehn Jahre rückwirkend. Das, was wir im Moment haben, erscheint mir eher eine Mischung aus beidem zu sein. Diese Debatte muss geführt werden. Für meine Begriffe wäre es richtig, wenn man länger zurückdenkt und deswegen nicht eben nicht nur vier Jahre einbezieht, sondern einen längeren Zeitraum. Frau Lay hat mich gefragt, wie viel Prozent der Mieterinnen und Mieter eigentlich von der Mietpreisbremse betroffen wären. Das ist relativ schwer zu errechnen, aber ich sage einmal Folgendes: Wir haben ungefähr 21 Millionen Mietverhältnisse, also Mieterhaushalte in Deutschland. Schätzungsweise 20 Prozent davon liegen in den Gebieten, um die es hier geht, also in Ballungsgebieten und in Universitätsstädten, wo es große Probleme gibt. Das sind dann 4,25 Millionen von den 21,2 Millionen. Nach Zahlen der Bundesregierung haben wir eine jährliche Fluktuation von ungefähr 10 Prozent. Die Zahlen sind nicht von mir, die sind von der Bundesregierung. Das heißt, betroffen wären etwa 400.000 bis 500 000 Haushalte. Ich will die Anzahl der Mieterinnen und Mieter jetzt nicht genau berechnen. Da müssten Sie überlegen, wie viele Mieterinnen und Mieter in einem Haushalt wohnen. In dieser Größenordnung könnte sich das bewegen.

Zwischenruf von irgendetwem: ...mal fünf.

SV Lukas Siebenkotten: Nein, fünf in einem Jahr. Ich rede von einem Jahr. Ich rede nicht von fünf Jahren. In einem Jahr 400.000 bis 500.000 Haushalte. Letzte Bemerkung, ich bin eben um die Ecke herum nach § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz gefragt worden. Meine Damen und Herren: Alle, die hier sitzen – ich habe keinen gehört, der etwas anderes gesagt hat – wären dafür, aus diesem Paragraphen einen beißenden Tiger zu machen. Machen Sie das doch als allererstes. Wenn sich alle Sachverständigen in dieser Frage einig sind, machen Sie das doch schon einmal richtig und hauen Sie da rein, dann sind wir schon eine wesentliche Runde weiter.

Dankeschön.

Die **Vorsitzende:** Danke Herr Siebenkotten. Herr Kiebling hatte jetzt keine Frage. Herr Gedaschko bitte. Er hatte von Herrn Luczak und Frau Winkelmeier-Becker eine Frage.

SV Axel Gedaschko: Eine Mangelsituation können wir mit den Indikatoren, wie sie jetzt im Gesetzentwurf stehen, nicht feststellen. Wenn man ein Gesetz macht, dann sollte man an den Kern des Übels gehen. Warum schreibt man nicht in das Gesetz, dass es um ein geringes Angebot geht? Das kann ich leicht feststellen, da brauche ich keine Berechnungen und Vergleiche. Das ist ganz einfach. Und je einfacher ein Gesetz ist und je nachvollziehbarer und strukturierter es ist, desto weniger streitanfällig ist es auch. Insofern hier das klare Petitum, nicht Regelungen über Bundesdurchschnitte herbeizuziehen, sondern klare geographisch abgrenzbare, konkrete Punkte, die vor Ort passieren, nämlich eine Mangellage. Dann brauche ich alles andere nicht, oder wenn, dann nur hilfsweise. Man braucht es aber eigentlich gar nicht. Es geht wesentlich einfacher und konkreter. Das führt mich zum zweiten Punkt, die Auswirkungen des Verfassungsrechts. Wo liegt der Unterschied zwischen der Kappungsgrenzenverordnung und dem, was wir jetzt machen? Dr. Warnecke hat vorhin richtigerweise auf einen Punkt hingewiesen. Es ist zu unterscheiden zwischen Mietverhältnissen, die bestehen, und Mietverhältnissen, die angebahnt werden. Da gibt es klare Abgrenzungen hinsichtlich der Schutzfunktion. Ein Mieter, der sich in einem bestehenden Mietverhältnis befindet, ist wesentlich schutzwürdiger und schutzbedürftiger als in dem Fall, wo sich ein Vermietungsverhältnis anbahnt. Da ist der Vermieter schutzwürdiger. Das beruht auf einem einfachen verfassungsrechtlichen Grundsatz. Den lernt jeder Student im zweiten Semester. Er heißt EiErZu, bei der verfassungsrechtlichen Bemessung: Eignung, Erforderlichkeit, Zumutbarkeit. Wir können kurz juristisch durchprüfen – bei Eignung könnte man sagen: Ja. Aber Erforderlichkeit? Nein, ganz klar: Nein. Und in dem Moment haben Sie ein verfassungsrechtliches Problem. Und wenn man sich die Umsetzung der Kappungsgrenzenverordnung in den Ländern ansieht, dann ist das nicht die Umsetzung von Recht, sondern die



Umsetzung von Politik. Die Notwendigkeit der Ausweisung vieler Gebiete ist nicht existent. Bayern ist mit verschiedenen Städten genannt worden, auch Brandenburg. Und wenn man sich das Verfahren in Brandenburg anguckt – das war hoch interessant, ganz putzige Städte sind dort unter den Begrenzungsgebieten. Da wird über ein Rechtsinstrument Politik gemacht. Dafür ist ein Rechtsinstrument nicht geeignet und dafür sollte es auch nicht genutzt werden. Insofern ein klares Petitum für eine Abgrenzung, die möglich und die einfach ist. Die dritte Frage war von Frau Winkelmeier-Becker. Da ging es um mein Petitum: Wenn man dieses Gesetz macht, hat man die einmalige Möglichkeit, mit aufzunehmen, dass die Länder und die Kommunen, wo diese Probleme ja bestehen, tatsächlich etwas dagegen unternehmen und sich nicht ausruhen auf dem Gesetz. Wenn aber die Länder und Kommunen nur etwas ohne konkrete Inhalte aufschreiben, dann ist diese einmalige Chance für den Bundesgesetzgeber vertan. Denn normalerweise kommt er gar nicht an die Kommunen ran. Das darf er verfassungsrechtlich nicht. Hier hätte man einen Winkelzug, mit dem man es schafft. Diese Chance dürfen Sie sich als Bundestag nicht entgehen lassen, weil wir sehen, dass über die Maßnahmen geredet wird, um wieder bezahlbares Bauen in Deutschland zu ermöglichen. Unsere Unternehmen gehören zu denjenigen, die am unteren Rand des Preisgefüges vermieten – 20 Prozent unter den Durchschnittsmieten beispielsweise in Berlin. Die Grundstücke werden im Höchstpreisverfahren vergeben, gerade in Berlin. Und dann beschwert man sich darüber, dass nicht preiswert gebaut werden kann. Das passt nicht zusammen, deshalb ganz konkrete Ziele rein, zum Beispiel: Flächen müssen zur Verfügung gestellt werden; wie viel Fläche in welcher Zeit?; hält sich die Kommune daran – hält sie sich nicht daran?; Preise, Vergabe; Grundstücksvergaben nur im Höchstpreisverfahren ist in vielen Kommunen State of the Art. Da wird dann mit dem Rechnungshof argumentiert. Das ist nicht richtig, es geht anders. Das zeigen Gegenbeispiele wie in Hamburg. Da wird es gemacht. Da funktioniert es. Interessant wird es bei der Frage der Grundsteuer. Das ist ein preisbildender Faktor. Hier setzen Länder und Kommunen die Maßstäbe. Die Grunderwerbssteuer ist der nächste Punkt. Sie ist genauso preisbildend. Das sind alles Faktoren, die

als Maßstab dafür reingehören, wie ernst es Länder und Kommunen meinen, wenn es um Anreize für Neubauaktivitäten geht. Und ein ganz wichtiger Punkt: Der Bund gibt noch bis 2019 518 Millionen Euro jedes Jahr an die Länder, um soziale Wohnraumförderung zu machen. Viele Länder haben diese Mittel nicht zweckentsprechend genutzt, sondern allgemein verfrühstückt und zur Vorabfinanzierung alter Programme genutzt. Ein Beispiel hierfür ist Berlin: Nichts, kein einziger Cent ist in neue Maßnahmen der Stadt Berlin gegangen. Diese Dinge in Monitoring-Ziele zu schreiben, halte ich für ganz wesentlich. Das sind ganz konkrete Punkte. Ich hatte ein paar aufgezählt. Wenn es eine Stadt ernst meint, wenn es eine Kommune ernst meint, wenn es ein Land ernst meint, dann geht etwas. Bleibt die Frage nach der Kontrolle. Es gibt in jedem Bundesland eine Kommunalaufsicht. Ein bisschen schwieriger ist es in den Stadtstaaten, die kontrollieren sich selbst. Aber normalerweise gibt es eine Kommunalaufsicht, die dann auf die Einhaltung dieser Dinge auch selbstverständlich achten könnte und müsste.

Die **Vorsitzende:** Herr Portz, Sie sind der Letzte in dieser Runde.

SV **Norbert Portz:** Frau Winkelmeier-Becker, Sie hatten nach dem qualifizierten Mietpreisspiegel und insbesondere nach dem Aufwand gefragt. Ich will kurz eine Status quo-Erhebung wiedergeben. Insgesamt kann man sagen, es ist noch Luft nach oben, wenn der qualifizierte Mietpreisspiegel gesetzlich festgeschrieben wird. Wir haben insgesamt – um mal die Einwohnergröße von über 100 000 Einwohnern in Städten anzugehen – in nur 31 Prozent einen qualifizierten Mietpreisspiegel. Da sind nicht nur die Big Seven mit über 500 000 Einwohnern dabei, sondern die über 100 000. Da möglicherweise auch Universitätsstädte und Ballungsrandgemeinden betroffen sind, könnte man eine weitere Kategorie dazu nehmen, die Kommunen von 50 000 bis 100 000 Einwohnern. Da sieht es schon ungünstiger aus, was den qualifizierten Mietspiegel angeht. Nur 8,4 Prozent haben einen qualifizierten Mietspiegel. Darunter wird es ganz dünn. Ich sage das, weil es auch dort angespannte Wohnräume geben könnte, also in der Größenordnung von 20 000 bis 50 000 Einwohner. Was ist der Grund? Der Grund ist schon



angesprochen worden. Es gibt einen Unterschied zwischen dem normalen Mietpreisspiegel und dem qualifizierten Mietpreisspiegel. Der qualifizierte Mietspiegel ist nicht mit einfachen kommunalen Bordmitteln zu erstellen. Da brauchen Sie eine externe Auftragsvergabe. Er muss nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und anerkannt werden und er muss alle vier Jahre nach Vorgabe neu erstellt werden. All das ist beim einfachen Mietspiegel nicht der Fall. Wenn der qualifizierte Mietpreisspiegel künftig die Grundlage für die Feststellung überzogener Mietpreisforderungen sein soll, dann bekommt er natürlich eine ganz andere rechtliche Qualität. Er wird bei Gericht viel stärker hinterfragt werden, was die Erstellung und die Frage der Wissenschaftlichkeit angeht. Hier werden im Zweifel die Anforderungen noch höher. Es ist auch die Frage zu stellen: Reichen die vier Jahre aus? In den letzten vier Jahren hat es in Ein- oder Zweijahresabständen durchaus Mietpreissprünge gegeben. Kurz gesagt: Das ist häufig nur mit eigenen Personal- und Bordmitteln nicht zu erstellen und kostenmäßig ein erheblicher Faktor. Bei Großstädten geht das leicht in sechststelligen Summen, über 100.000 Euro. Insofern – Herr Siebenkotten war vor mir dran – würde ich das unterstützen: Wer bestellt, der bezahlt. Das ist eine Verpflichtung, die gesetzlich durch den Bundesgesetzgeber verankert wird, mit einer ganz anderen Dynamik, mit einer ganz anderen Qualität. Und wenn man schon darüber spricht, dass in der Tat das A und O auch bei der Baulandausweisung das vorhandene Personal ist und wenn die Finanzsituation so ist, wie sie bei den Kommunen ist, dann darf man nicht einen Schritt machen, ohne den anderen zu gehen. Wenn man den qualifizierten Mietpreisspiegel will, muss die Kostenfrage im Sinne der Kommunen geregelt werden. Zu der Frage von Frau Bluhm und den Kriterien in § 556 d BGB sage ich lapidar: weder Fisch noch Fleisch. Damit kann man in der Praxis nichts oder wenig anfangen. Zweimal ist auf den bundesweiten Durchschnitt abgestellt. Der bundesweite Durchschnitt spielt aber für eine Stadt wie München oder für andere Städte so gut wie keine Rolle. Die beiden ersten Kriterien können Sie schon vernachlässigen, und auch die anderen bundesweit angelegten Kriterien werden keine Rolle spielen. Der Wohnungsmarkt spielt sich vor

Ort ab, und er spielt sich noch häufiger in einem Gebiet ab. Jetzt lasse ich mal München außen vor. In Berlin gibt es sicherlich auch unterschiedliche Mietmärkte, zwischen Prenzlauer Berg und Neukölln oder Moabit. Von daher sind diese Vorgaben stumpfe Schwerter, und deswegen haben wir gesagt: weglassen. Die Länder müssen ohnehin über die Rechtsverordnung die konkreten Dinge mit Begründung und Maßnahmen vorgeben, und das reicht aus. Ich hatte ja eingefordert, das gemeinsam mit den Kommunen zu machen. Das wäre sinnvoller als diese Scheinvorgaben. Lassen Sie mich zum Schluss noch zwei Punkte erwähnen, auch an Herrn Gedaschko als Replik bei Grundstücken in Hochpreisregionen. Bei Konversionsflächen muss das natürlich genauso bei den Kommunen gelten. Wenn das nicht so ist, ist es schade. Es gibt positive Beispiele, Stichwort: München – 30 Prozent-Vorgaben. Köln hat das nachvollzogen und andere mehr. Das ist der richtige Weg. Nach meiner Erfahrung binden Viele die Investoren daran, dass der jeweilige Investor 30 Prozent Wohnungsbau für Sozialschwächere erstellt. Hier ist immer die Frage: Was ist State of the Art? Ich habe da keine repräsentativen Untersuchungen, es gibt aber viele positive Beispiele, und wir arbeiten daran, dass es immer mehr gibt. Was die Grundsteuer angeht, würde ich die nicht überbewerten. Es ist letztendlich eine Umlage von Kosten für Abfallentsorgung, Schmutzwasser usw. Wenn Sie das umrechnen, sind es häufig nicht mehr als zehn Euro monatlich pro 80-Quadratmeterwohnung. Das ist nicht der maßgebliche Faktor. Die Grundsteuer ist eine Kommunalsteuer. Zur Grunderwerbssteuer will ich nichts sagen. Das ist eine Landessteuer.

Die **Vorsitzende**: Für die nächste Runde haben wir elf Wortmeldungen. Darf ich die Frageliste schließen? Dann geht es jetzt mit Herrn Wiese los. Diejenigen, die schon einmal geredet haben, müssen sich jetzt natürlich kürzer fassen!

Abg. **Dirk Wiese** (SPD): Meine erste Frage geht an Frau Zurek: Es ist ja bei dem vorliegenden Gesetzentwurf so, dass, wenn der Vermieter eine zu hohe Miete nehmen sollte, der Mieter dies rügen muss und dann ab Eingang dieser Rüge Rückforderungen bestehen können. Würden Sie es für sinnvoll erachten, um eine Sanktionswirkung auch für den Vermieter zu haben, der wissentlich eine überhöhte Miete nimmt, dass man für einen



Rückforderungsanspruch – ich sage jetzt mal – ein Jahr zurückgeht, damit das nicht ausgenutzt wird? Die zweite Frage geht an Herrn Siebenkotten: Wir haben vorhin von Herrn Kießling zwei Einwände zum Bestellerprinzip gehört, die aus meiner Sicht nicht bestehen, weil – vielleicht hört sich das für Makler ungewöhnlich an – dies zukünftig der Markt regelt. Würden Sie sagen, wenn man auf diese Bedenken eingeht, dass das Umgehungstatbeständen Tür und Tor öffnet?

Abg. **Volkmar Vogel (Kleinsaara)** (CDU/CSU): In aller Kürze: Meine Frage geht an Herrn Siebenkotten und an Herrn Bruch. Wenn man den Begriff „Mietpreisbremse“ hört, dann geben Sie vom ersten Ansatz her eigentlich mehr Vorteile für die Mieter. Darum die Frage: Welche Nachteile sehen Sie unter Umständen für die Mieter? Ich meine das insbesondere mit Blick darauf, dass zwar der Neubau ausgenommen ist, aber trotzdem die Gefahr besteht, dass es auf den Neubau Auswirkungen hat, wenn die Mietpreisbremse schlecht gemacht ist. Dies gilt auch, wenn wir an die Sanierung denken, gerade mit dem heutigen Tag. Wir haben heute den „Tag der Menschen mit Behinderungen“. Gleiches gilt, wenn es darum geht, entsprechend altersgerecht umzubauen. Wir haben zudem das Aktionsprogramm „Umwelt 2020“ beschlossen, wenn es um die energetische Sanierung geht. Sehen Sie hier Gefahren, dass die Mietpreisbremse sich für Mieter negativ auswirken kann? Und wenn ja, welche Änderungen müssen wir vornehmen, oder wenn nein, worauf müssen wir bei Änderungen achten, damit das nicht geschieht? Danke.

Die **Vorsitzende**: Ich habe zwei Fragen. Die erste Frage richte ich an Herrn Gaßmann und zwar auch mit dem Blick auf Praktikabilität. Als erster hatte sich Herr Artz mit den §§ 256e und 256g BGB auseinandergesetzt und zwar aus einer Gesamtgemengelage, indem er den Begriff „zuletzt geschuldete Miete und ihre konkrete Berechnung“ unter Herausnahme der Mietminderungen zum Beispiel genommen hat, dann auf die Modernisierungsumlage ging und am Ende die Frage auf die Frist aus § 556g BGB kam. Da haben wir das Problem, dass es eine Rüge gibt, bei der es heißt, dass es die Rechtsfolge des Anspruchs auf Rückzahlung der zu hoch gezahlten Miete ab Zustellung oder Zugang der Rüge geben wird. Voraussetzung bei diesen Konstellationen ist aber,

dass man eine Auskunft bekommt. Eine Auskunft, damit man nachrechnen kann, zum Beispiel, ob die Modernisierungsumlage richtig berechnet ist und ob sich da Instandsetzungskosten wiederfinden. Das alles setzt gehobene Rechenkünste und ein paar Fachleute voraus, vor allem aber, dass man an das Material kommt. Hier ist keine Frist gesetzt. Ich frage mich jetzt, was Ihre praktischen Erfahrungen in diesem Bereich sind, und was nach Ihrer Einschätzung eine richtige Fristsetzung im Gesetz wäre – immer davon ausgehend, dass die Rüge nicht rückwirkend eine Vindikationslage auslöst, sondern diese erst ab Zugang der Rüge besteht, so dass Monate oder Jahre darüber vergehen könnten. Das gilt insbesondere, wenn man die vollständige Herausgabe von Material erst einmal einklagen müsste und es da komplizierte Sachverhalte gibt, gerade wegen der verschiedenen Abrechnungsmöglichkeiten, Pauschalbeträge für Instandsetzungen und so weiter. Für mich ist das persönlich schon eine zu hohe Schule. Ich würde es selber nicht rechnen wollen, weil ich wüsste, da ziehe ich mich selber über den Tisch. Die Frage ist also: Was müsste man da tun oder was wäre eine richtige Fristsetzung? Wie sind die Erfahrungen an dieser Stelle? Ich habe noch eine zweite Frage an Herrn Portz, weil ich gerne wissen würde, was aus kommunaler Sicht die zentralen Forderungen sind? Herr Siebenkotten hatte ja vorhin gesagt, er wolle einige Monitoring-Ziele ins Gesetz reinnehmen. Das mag eine Idee sein. Ob es jetzt absolut die letzte und richtige ist, das weiß ich noch nicht. Das würde ich mir noch einmal überlegen wollen, aber es ist eine Idee. Was gehört Ihrer Meinung nach konkret zu diesen Monitoring-Zielen hinzu? Was gehört Ihrer Meinung nach zu den wichtigen Punkten, die neben so einem Gesetz auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt passieren müssten, von denen Sie meinen, dass damit für die Mieter, die gegebenenfalls dann in der Kommune als „Aufstocker“ auftauchen oder Wohngeldzuschüsse usw. haben wollen, am meisten getan wäre? Was wären Ihrer Meinung nach die wichtigsten Weichenstellungen in dem Markt? Vorhin ist das Wort „Berlin“ gefallen und Sie haben über München und die 30 % geredet. Davon träumen wir in Berlin, dass da einmal jemand eine entsprechende Regelung macht. Ich



will darlegen, welche Punkte mir durch den Kopf gehen: Das ist die Frage der Politik der Liegenschaftsfonds, die allen internationalen Investoren Grundstücke verscherbeln, obwohl die Wohnungsbaugesellschaften hier bis gerade seit vielen Jahren nicht gebaut haben. Oder die BImA als Preistreiber: Immerhin ist der Druck jetzt so groß ist, dass Verhandlungen darüber geführt werden, Berliner Wohnungen durch die BImA zu kaufen. 70 000 Wohnungen sind aus den Wohnungsbaugesellschaften ohne Bindungen auf dem Markt verkauft worden. Dann haben wir noch die Frage der Wohnungsbauförderung, wo der Bund den Druck der Länder hat, die das Geld über das Kriterium zwar erkämpfen, aber für die Ausgabe keine Bindung wollen. Mich würde interessieren, was die zwei, drei oder vier wichtigsten Punkte sind, von denen Sie sagen: Die könnten faktisch am Markt die meiste Wirkung haben, denn die größte Wirkung wird sich darüber herstellen, dass möglichst viele Wohnungen Jahr für Jahr betroffen sind, weil sich das Problem potenzieren kann oder natürlich entsprechend relativ massiv sinken könnte.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Vielen Dank Frau Vorsitzende. Wenn man zuhören kann, hat man einen Vorteil, dann hat man schon einmal viel gehört und einiges verwundert einen auch. Ich nehme an, dass Herr Dr. Börstinghaus nicht formulieren wollte, dass alle, die sich vor Ort ernsthaft um einen Mietspiegel bemühen – ich war lange Kommunalpolitiker – erst ab 2 % zu einem guten Ergebnis kommen. Wenn ich das vor Ort erzähle, verstehen die die Welt nicht mehr, bei aller Ernsthaftigkeit, auch wenn Sie sagen, dass das in der Rechtsbeurteilung und Rechtsfindung schwierig ist. Ich bitte Sie, damit in der Öffentlichkeit etwas vorsichtiger umzugehen. Der zweite Punkt war, dass Herr Bruch sich – wenn ich das richtig verstanden habe – gegen die Koppelung an einen Mietspiegel ausgesprochen hat, aber dazu will ich jetzt gar keine Fragen stellen. Vielleicht bin ich jetzt etwas gemein, aber ich würde gern eine Frage an Herrn Portz stellen: Kann es sein, dass manche Kommunen an der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gar nicht interessiert sind, weil sie befürchten, dass dann die Mietpreise extrem ansteigen werden? Würde es dann nicht kontraproduktiv sein, hier eine Verbindung herzustellen? Die zweite Frage würde ich gern an

Herrn Siebenkotten richten: Sie haben ja gerade formuliert, dass Sie sich hauptsächlich um den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz kümmern würden und alle anderen Dinge dann vernachlässigbar sind. Da würde ich gerne noch einmal um eine Klarstellung bitten. Heißt das, dass wenn wir den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz richtig reformieren, die zeitliche Befristung dann eigentlich kein Problem ist, sondern der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz dann in der Zukunft alles löst? Jetzt habe ich noch eine halbe Frage dazu: Vielleicht können Sie, um Waffengleichheit zu schaffen, auch um Argumentationsgleichheit herzustellen, etwas zu dem Verhältnis zwischen „Eigentum verpflichtet“ und „Eigentum schützen“ sagen?

Die **Vorsitzende**: Sehr schön. Dann kriegen wir bestimmt gleich einen verfassungsrechtlichen Vortrag über den Schutzzweck der Normen.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank! Ich möchte eine Frage an Herrn Kießling richten. Makler haben im Mietwohnungssystem eine ganz wichtige Funktion: Sie sind die Intermediäre, die Vermittler zwischen dem Wohnungssuchenden auf der einen Seite und dem Anbietenden, dem Eigentümer auf der anderen Seite. Sie haben mit Blick auf die zwei Fallkonstellationen, die der Bundesrat herausgearbeitet hat, anschaulich beschrieben, dass es in diesen Fallkonstellationen sehr erschwert wird, dass es mehr oder weniger gar nicht mehr möglich ist, dass ein Makler, der vielleicht eine Wohnung in seinem Bestand hat und von einem Wohnungssuchenden initiativ angesprochen wird: Hast du vielleicht eine Wohnung für mich?, die dann tatsächlich auch anbietet bzw. jedenfalls dafür ein Honorar vermittelt. Das Bestellerprinzip ist schon eine ziemliche Umgestaltung. Was hat das aus Ihrer Sicht für Auswirkungen auf die Funktion von Maklern im Mietwohnungsmarkt? Können die ihre Serviceleistungen speziell mit Blick auf die Wohnungssuchenden noch erbringen? Können die Wohnungssuchenden in Zukunft noch damit rechnen, eine Wohnung in vernünftiger Zeit, manchmal ja auch sehr schnell zu bekommen, oder wird das zukünftig durch das Bestellerprinzip, durch diese Veränderung von Service zusätzlich erschwert? Tun wir den Mietern möglicherweise nicht unbedingt etwas Gutes an dieser Stelle? Sie haben in Ihrer



Stellungnahme das spezielle Marktsegment des „Wohnen auf Zeit“ angesprochen, in dem es vor allen Dingen um Arbeitnehmer geht, die aus beruflichen Gründen für ein paar Monate in eine andere Stadt müssen und dann manchmal sehr schnell eine Wohnung benötigen, aber wissen, sie werden jetzt nur drei, vier oder fünf Monate auf einem Projekt arbeiten. Das ist ja nicht die klassische Konstellation, die wir im sonstigen Maklerbetrieb haben. Hier ist es auch von der Vergütung her, wenn ich das richtig weiß, ganz anders. Da werden nicht zwei Monatsmieten plus Mehrwertsteuer verlangt, sondern es gibt ein gestaffeltes System, je nach Dauer des Wohnens. Das fällt aber nach der Regelung, wie sie jetzt im Kabinettsentwurf formuliert ist, auch unter das Bestellerprinzip, sodass möglicherweise diese berufliche Flexibilität, die wir alle wollen und die in unserem Arbeitsumfeld auch notwendig ist, extrem erschwert wird, wenn zukünftig eine Vermittlung gar nicht mehr so ohne weiteres möglich ist. Zu den Punkten würde ich mir von Ihnen Aufklärung erhoffen. An Herrn Portz habe ich noch eine Frage zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse. Wir diskutieren ja über die Frage der örtlichen Ausweisung. Wie beschaffen wir jetzt die Kriterien? Wie weit oder wie eng fassen wir das? Ich verstehe den Mechanismus so, dass die Länder – zumindest wenn wir die Kriterien relativ weit fassen – viel Freiraum haben und – wie wir das bei der Kappungsgrenzenkennungsverordnung gesehen haben – dieser Freiraum auch ausgenutzt wird. Das führt letztlich dazu, dass in den Ballungsgebieten, in den großen Städten der Mietpreis künftig ein Stück weit gedämpft wird. Das wollen wir ja durchaus auch. Wir sagen, wir wollen da ein bisschen Dynamik rausnehmen. Aber was hat das denn jetzt für Auswirkungen auf die ganz anderen Gebiete, auf die Kommunen, in denen wir möglicherweise Leerstand haben? Ich bin Großstadtpolitiker aus Berlin, da ist das nicht so ein großes Problem, aber ich höre das von vielen Kollegen, die mir sagen, dass das mehr oder weniger eine Subventionierung der Landflucht ist, die wir ja ohnehin schon haben. Der Standortvorteil von Kommunen, die günstigen Wohnraum anbieten können, wird sehr stark minimiert. Wenn ich jetzt hingehe und sage, ich dämpfe die Mieten sehr stark in den nachgefragten Städten, ist das nicht auch ein Argument, bei dem man sagen muss, man darf

nicht zu lax mit den Kriterien umgehen, sondern schon genau gucken. Dies gilt insbesondere da, wo wirklich eine Mangellage besteht, wo wir Probleme haben. Selbstverständlich wollen wir die Mietpreisbremse, aber eben nicht zu breit, damit die Landflucht nicht noch zusätzlich verstärkt wird.

Die **Vorsitzende**: Danke Herr Luczak, jetzt habe ich Frau Magwas, Herr Kühn, Frau Jörrißen.

Abg. **Yvonne Magwas** (CDU/CSU): Meine Frage schließt sich an die von Herrn Luczak an und geht an Herrn Gedaschko und Herrn Dr. Warnecke. Im Hinblick auf den Effekt der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und -verteilung zwischen den Großstädten und dem Umland: Welche Effekte sehen Sie, wenn wir die Mietpreisbremse so jetzt auch einführen?

Abg. **Christian Kühn (Tübingen)** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage geht an Herrn Gaßmann zur zeitlichen Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre. Reicht das überhaupt aus, um Maßnahmen in Wohnungsmärkten zu ergreifen, um eine Situation zu bekommen, die ein bisschen entspannter ist? Wenn ich die Planung mit einrechne, die Ausweisung von Baugebieten und andere Maßnahmen: Müsste die Mietpreisbremse dann nicht eigentlich auf zehn Jahre angelegt sein, um überhaupt die Möglichkeit zu haben, in den Wohnungsmarkt eine Entlastungsfunktion mit Neubau und anderem zu ermöglichen? Die zweite Frage geht an Herrn Siebenkotten zu den Ausnahmen bei der umfassenden Modernisierung: Ist es nicht ein Anreiz, möglichst hochpreisig zu modernisieren? Wird es damit nicht zu mehr Verdrängung kommen? Wird es diesem Geschäftsmodell, das man in Berlin als „Raussanieren“ bezeichnet, nicht noch einen größeren Schub geben und ist es nicht deswegen kontraproduktiv, gerade für die Großstädte, gerade für Berlin und gerade für Bezirke wie Friedrichshain oder Prenzlauer Berg?

Abg. **Sylvia Jörrißen** (CDU/CSU): Meine erste Frage richtet sich an Herrn Kießling und schließt auch an Herrn Luczak an. Wir wollten im Koalitionsvertrag ein marktwirtschaftliches Bestellerprinzip in der Wohnungsvermittlung einführen. Hierzu eine ganz kurze Frage: Sehen Sie das durch diesen Gesetzentwurf verwirklicht,



vor allem auch im Hinblick auf die Fallkonstellationen, die der Bundesrat in seiner Stellungnahme problematisiert hat? Wie könnte man diese Probleme angehen und lösen? Die zweite Frage richtet sich an Herrn Gedaschko. Es geht um die umfassenden Modernisierungen. Ich würde Sie bitten zu definieren, konkretisieren, ab wann eine Modernisierung umfassend ist und insofern nicht mehr in den Geltungsbereich der Mietpreisbremse fällt, und ob Ihrer Meinung nach diese Schwelle richtig angesetzt ist, um die Investitionsbereitschaft in die Wohnungen weiterhin zu ermöglichen und wie man mit der heutzutage gängigen Praxis umgeht, dass Vermieter und Mieter sich einigen, dass ein bestimmtes Investment in die Wohnungen vorgenommen wird und der Mieter sagt, ich bin bereit, monatlich so und so viele Euro mehr zu bezahlen, wenn du mir neue Zimmertüren einbaust. Meiner Meinung nach würde so etwas zukünftig ausgeschlossen sein.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Meine erste Frage geht an Frau Handweg und bezieht sich auf die Frage des qualifizierten Mietspiegels. Sie haben gefordert, dass man insbesondere hinsichtlich der Beweiskraft Anleihen im Arbeitsrecht, beispielsweise im Bereich der Tarifverträge, machen könnte. Ich würde Sie einfach bitten, diese Frage des qualifizierten Mietspiegels noch einmal auszuführen. Was soll da rein und wie verbindlich soll das ausgestaltet werden, damit wir Ihren Maßstab haben? Die zweite Frage geht an Frau Zurek und an Herrn Siebenkotten und betrifft die ganze Frage der Ausnahmen bei vorherigen Modernisierungen, respektive Modernisierungsumlage. Nach meiner Beobachtung – da muss man einfach nur mit offenen Augen hier durch die Stadt Berlin laufen – sieht man, dass die Modernisierungsumlage meiner Einschätzung nach – Sie können mich gerne korrigieren – eines der zentralen Preistreiber auf den Mietmärkten ist. Das steht nicht im Gesetzentwurf, aber wir könnten es ja jetzt im Verfahren nachbessern. Deswegen meine Frage an Sie beide, wie Sie das aus Sicht des Mieterbundes betrachten und welche Vorschläge Sie dort hätten.

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU/CSU): Meine erste Frage möchte ich an Herrn Dr. Warnecke und an Herrn Dr. Börstinghaus richten. Wie sehen Sie, wie bewerten Sie den

Auskunftsanspruch nach § 556g Absatz 3 BGB? Ist der erstens praktikabel und zweitens, inwieweit ist er mit dem Datenschutz zugunsten des Vormieters vereinbar? Gibt es da aus Ihrer Sicht irgendwelche Probleme? Die zweite Frage geht an Herrn Bruch zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse bezogen auf Wohnungen im untersten Preissegment, ganz einfache, eventuell auch renovierungsbedürftige Wohnungen, die dann recht billig oder preiswert sind, aber durchaus Nachholbedarf haben: Welche Auswirkungen hat das auf die Bereitschaft, dort die notwendigen Renovierungen zu machen, die unterhalb einer umfassenden Renovierung im Sinne dieses Gesetzes liegen würden, die ja von der Mietpreisbremse dann nicht mehr erfasst wären? Und dann spiegelbildlich am anderen Ende des Preissegments bei sehr teuren Wohnungen: Welche Auswirkungen hat das da? Das ist sicherlich ja nicht die erste Zielrichtung des Gesetzes, aber kriegt man dann das Loft etwas billiger? Danke!

Abg. **Dr. Anja Weisgerber** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe eine Frage zu den Kriterien, die ich gern an Herrn Portz und Herrn Gaßmann richten möchte. Ich denke, es ist wichtig, das ist auch das politische Ziel, dass für die betroffenen Mieterinnen und Mieter die Länder die Mietpreisbremse zielgenau dort umsetzen können, wo sie wirklich gebraucht wird. Jetzt ist es so, dass in § 556 d Absatz 2 BGB die verschiedenen Kriterien genannt werden, anhand derer die angespannte Wohnungsmarktlage festgestellt wird. Der Bundesrat hat sich für die Streichung dieser Kriterien ausgesprochen. Ich habe insbesondere zum ersten Kriterium eine Frage: Da wird vorausgesetzt, dass die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. Jetzt gibt es so manchen Anwender, der einfach sagt, dass der Mietmarkt regional sehr differenziert und unterschiedlich ist. In München beispielsweise gibt es einen eindeutigen Wohnungsmangel und hochpreisige Mieten, aber da ist der Anstieg nicht so massiv. Es gibt andere Gebiete im ländlichen Raum, wo es zu einem Anstieg gekommen ist, der vielleicht etwas höher ist, wo aber insgesamt die Wohnungsmarktlage nicht so ist, dass es angezeigt wäre, dort die Mietpreisbremse einzuführen. Deswegen frage ich ganz gezielt nach diesem Kriterium: Für wie sinnvoll erachten Sie dieses Kriterium und die



genannten Kriterien insgesamt? Welche Folgen erwarten Sie in Bezug auf die Umsetzung auf Landesebene bezüglich dieser Kriterien, die dann auch alle erfasst werden müssen?

Die **Vorsitzende**: Danke! Herr Porz beginnt bitte mit der Beantwortung der Fragen.

SV Norbert Portz: Sie hatten die Frage gestellt, welche Punkte man regeln kann. Also, es wird sehr schwierig sein, im Gesetz noch etwas zu regeln, weil das nun einmal so vorliegt und grundsätzliche Änderungen wahrscheinlich nicht mehr möglich sind. Aber ich hatte ja bereits gesagt – und das ist durchaus aktuell: Neben der Mietpreisbremse gibt es noch die Subjektförderungen im Sinne des Wohngeldes, die aktuell ansteht. Damit die Wohngeldleistungen nicht zu gering sind und die Vielzahl der Mieter dann in die kommunalen Sicherungssysteme fallen würde, habe ich ausdrücklich dafür plädiert, dass die Aufstockung von 500 Millionen Euro auf 630 Millionen Euro, die im Haushaltsentwurf vorgesehen war, auch kommt. Zurzeit ist leider nur ein Betrag von 530 Millionen Euro vorgesehen. Das macht keinen Sinn. Wie gesagt, das geht über die Mietpreisbremse hinaus, muss aber dringend auch gefordert werden. Zu einem anderen Thema, das hoffentlich auch aufgegriffen wird: Die BImA hat viele, auch innenstadtnahe Grundstücke, die sie zum Höchstpreisgebot, zumindest macht sie es so durchgängig, verkauft. Auf der anderen Seite stehen die Kommunen, wo es viele gute Beispiele gibt, wo es kommunale Wohnungsgesellschaften gibt, Genossenschaften, die alle das Satzungsziel haben, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei der BImA ist das anders. Das hat natürlich Mietpreissteigerungen zur Folge. Deswegen sollte man in das entsprechende Gesetz hineinschreiben, dass ein Verkauf zum Höchstpreisprinzip, zumindest wenn Ziel und Zweck der Neunutzung Wohnungen im Sinne einer Umnutzung sind, nicht mehr geschieht. Ein dritter Punkt: Wir haben es bei dem Thema, das auch im Regierungsentwurf anklingt, nämlich, dass das Land neues Bauland braucht, mit der Frage zu tun, wie ich es mobilisiert bekomme. Sie haben potenziell viel Bauland; das Problem ist nicht, ob es da ist, sondern dass es mobilisiert werden muss. Da haben Sie z. B. den Nachbarn, der das nicht will. Dann haben Sie bestimmte

rechtliche Vorgaben, z. B. DIN-Vorgaben. Sie haben die TA Lärm, wo mir nie eingeleuchtet hat, dass in Randwohngebieten zu Flughäfen von der Außenhaut des Fensters gemessen wird. Im Wohnungsgebiet mit Gewerbe ist das nicht der Fall, da gilt die normale Bauleitplanung und die TA Lärm kommt voll zum Tragen, so dass nicht mehr von draußen gemessen wird. Das sind alles Dinge, die nicht harmonisiert sind. Ich will ein Stichwort nennen, bei dem die Kommunen – dieses Mal mit der EU-Kommission – Schwierigkeiten haben. Es gibt nicht nur einheimische Modelle in vielen Gemeinden, etwa in Bayern im Umland von München, wo die Kommunen bewusst hingehen und der ortsansässigen Bevölkerung preiswerteres Wohnland zur Verfügung stellen. Es gibt auch einheimische Mietmodelle. Dieses Thema wird von der EU-Kommission zurzeit als EU-rechtswidrig angegriffen. Das können wir absolut nicht nachvollziehen. Ich glaube, da gilt es auch als Bundesregierung, die Stange zu halten und für eine Rechtsgültigkeit dieser Modelle Sorge zu tragen. Es geht auch darum, dass der Einheimische, ob Mieter oder Eigentümer, nicht verdrängt wird. Ein großes Thema ist die Senkung der Baukosten. Das haben wir uns immer wieder auf die Fahne geschrieben, Immer wieder gibt es neue Fassungen der EnEV, ob sie jetzt viel Sinn machen oder nicht, ob sie zu Einsparungen führen, das wird gar nicht geprüft. Auf jeden Fall führen sie zu Baukostensteigerungen. Ich hatte die Zahl ja genannt: Seit 2000 haben wir eine Baukostensteigerung von über 30 Prozent. Auch das ist natürlich mietpreissteigernd. Es macht meines Erachtens keinen Sinn, nur in die Kernstädte mit ihrer immer größeren Verdichtung reinzugehen, sondern auch in den berühmten Speckgürtel bei guter Anbindung an den ÖPNV. Klar ist der Bund auch in der Finanzierungspflicht, Stichwort „Regionalisierungsmittel“, hier muss mitgefördert werden. Ich komme dann gleich, weil es daran anknüpft, auf die Frage von Herrn Luczak, ob die Ausweitung der Mietpreisbremse, die ja primär die attraktiven Groß- und Universitätsstädten betrifft, nicht tendenziell zu einer weiteren Entleerung des ländlichen Raumes führt. Ich hatte von den 1,7 Millionen nach wie vor leerstehenden Wohnungen gesprochen, doch ich glaube eher nicht, dass die Mietpreisbremse die Landflucht



verstärken wird. Bei aller Gefahr, die ich mit der Mietpreisbremse verbinde, glaube ich, dass die Entscheidung des Einzelnen, ob Familie, Single, irgendwo hinzuziehen, nicht unbedingt davon abhängig ist. Da geht es um andere Kriterien, z. B. wo finde ich einen Arbeitsplatz. Trotzdem muss man natürlich die ganzen anderen Probleme – Abriss, Leerstand usw. – im Auge behalten. Herr Groß hatte gefragt, ob es sein kann, dass manche Kommunen nicht an einer Erstellung eines qualifizierten Mietpreisspiegels interessiert sind, weil dann die Kosten steigen. Ich habe eben die Zahlen vorgelegt. Da, wo es wirklich virulent ist, über der 500.000 Einwohnergrenze, haben bis auf zwei Kommunen alle gute qualifizierte Mietpreisspiegel und schreiben diese auch eifrig fort. Ich glaube nicht, dass das jetzt Auswirkungen auf die Kostensteigerungen hat. Die Kostensteigerungen sind andere. Das ist die Verengung auf dem Wohnungsmarkt, die es ja auch nicht in allen Städten gibt. Nehmen wir zum Beispiel Nordrhein-Westfalen. Da haben wir den engen Wohnungsmarkt auf der Rheinschiene in Bonn, Düsseldorf, Köln und dann noch in Münster. Dann hört es auf. Man muss die Situation auch einmal so sehen, wie sie ist. Aachen geht mit dem Zensus sehr stark zurück wegen der Strukturschwäche des Umlandes. Deswegen würde ich das auf Ihre Frage hin verneinen. Frau Weisgerber hatte nach den Kriterien, Indikatoren gefragt. Ich habe das eben schon gesagt. Sie haben das Beispiel München genannt. Der erste Indikator – Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt – greift für München nie oder immer, da kann man ihn auch ganz streichen. Deswegen – ich bleibe dabei – ist das weder Fisch noch Fleisch. Letztendlich ist es eine kleinräumige Untersuchung. Das muss das jeweilige Land, die Landesregierung mit der jeweiligen Kommune festlegen. Insofern habe ich Verständnis für das dahinterstehende Ziel, Einheitlichkeit herbeizuführen, aber die wird wahrscheinlich wegen der Divergenz und der örtlich sehr unterschiedlichen Situation mit diesen Kriterien nicht erreichbar sein.

Die **Vorsitzende**: Dann hören wir jetzt Herrn Gedaschko zu zwei Fragen von Frau Jörrißen und Frau Magwas.

SV **Axel Gedaschko**: Ich fange mit der Frage von

Frau Jörrißen an. Da ging es um das Thema, ob bei Individualabsprachen überhaupt noch eine Mietanhebung stattfinden kann, wenn es sich nicht um eine umfassende Modernisierung handelt. Zum praktischen Hintergrund dieser Frage für uns: Wir haben eine heftige Diskussion um altersgerechtes Wohnen und das bedeutet auch Umbau von Wohnungen. Dieser Umbau von Wohnungen kostet nicht wenig Geld. Wenn Sie eine Wohnung altersgerecht umbauen, kostet das schnell zwischen 15.000 und 17.000 Euro, und dann ist noch nicht alles gemacht. Das bedeutet, dass viele Genossenschaften bei uns sagen, irgendwie bekommen wir das im Einzelfall hin, ohne dass die ältere Dame, die es in der Regel ist, davon betroffen ist. Doch wenn das mehrfach passiert – und das ist gerade bei Genossenschaften der Fall, weil der Altersdurchschnitt dort sehr viel höher ist als im Durchschnitt –, dann kriegen wir ein Problem. Eine Individualabsprache die gegen ein Gesetz verstößt, ist nicht möglich. Da kriegen wir ein Problem an der Kante. Da teile ich die Auffassung von Herrn Portz. Wir sind jetzt in einem Verfahrensstatus. Da wird es schwierig, aber dieses gesellschaftliche Problem müssen Sie sehen, denn wir werden es in immer größerem Umfang bekommen. Wir haben jetzt ein Gesetz, das das jetzt nicht mehr erlaubt. Das ist ein Problem. Ich möchte dann auf die Frage von Frau Magwas eingehen: Die Frage der Effekte der Mietpreisbremse auf Stadt-Umland-Beziehungen. Herr Portz hatte schon etwas dazu gesagt, vielleicht füge ich unser Erleben aus der Praxis hinzu. Es ist so, dass die Mietpreisbremse in den Köpfen der Menschen schon da ist. Viele glauben, man dürfe die Miete überhaupt nicht mehr erhöhen. Hinzu kommt ein gesellschaftlicher Effekt. Darüber muss man sehr grundsätzlich nachdenken. Es ist der Glaube da, dass jeder an jeden Ort in der Stadt ziehen kann. Das wird niemals möglich sein. Aber wir erwecken den politischen Eindruck, das gehe. Selbst wenn die Mietpreisbremse, die Super-Bremse kommt und wenn der Neubau boomt: Wir werden in bestimmten Situationen gar nicht mehr neu bauen können, weil alles schon zugebaut ist. Wir können nicht auch noch sämtliche Kinderspielplätze mit Hochhäusern versehen. Das wird keiner wollen. München ist eine Stadt, bei der man wirklich sagen muss, die ist an vielen Stellen eigentlich schon zu dicht bebaut. Wollen wir das? Die



Diskussion in den Städten tobt. Ich will hier nicht das Tempelhofer Feld bemüßigen, das ist eine ganz andere Nummer, aber das sind schon ganz zarte Hinweise darauf, wo wir eigentlich sind. Wir werden es nicht hinbekommen, diesen gesellschaftlichen Anspruch zu erfüllen, trotz aller Regeln, die wir haben. Man muss politisch den Menschen ganz klar sagen: Ihr könnt nicht alle nach Hamburg-Ottensen ziehen. Das funktioniert trotz Mietpreisbremse und alledem nicht. Das wird nicht getan. Man erweckt den Eindruck, es würde funktionieren. Das halte ich für einen groben Fehler. Viele Städte haben sich in der Vergangenheit bei ihrer Entwicklung nur auf die Zentren konzentriert. Die Zentren sind toll und hübsch, das sind gerade auch die Quartiere in denen wir unsere Wohnungen haben. Man hat aber außer Acht gelassen, dass viele Menschen, die etwas mehr am Rand stehen, lebensnotwendig für eine funktionierende Stadt sind. Die hat man im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand gestellt. Das ist ein struktureller Fehler in der Stadtentwicklung. Darüber müssen wir auch reden, wenn man dieses Problem ernsthaft lösen und nicht nur einen Placebo-Effekt haben will, den wir hier dann doch eher sehen. Der Nebeneffekt in der Stadt-Umland-Beziehung, den sehe ich ein bisschen anders. Die Städte haben bisher als Abschreckung einen höheren Preis. Der Preis ist für viele ein elementarer Punkt, denn es gibt Einkommensbezieher, für die es bisher lebensnotwendig gewesen ist, auf dem Land zu bleiben. So schlimm das ist, wir bekommen dadurch eine Diskussion bei der asynchronen Situation. Wir werden gar nicht so schnell Wohnungen bauen können, wie der Wunsch da ist. Auf der anderen Seite werden wir nicht mehr jede Wohnung, die auf dem Land leer fällt, befüllen können. Deshalb müsste man sich über jeden Punkt, der diese Situation befeuert, vor diesem Hintergrund elementare Gedanken machen. Das wird in diesem Zusammenhang überhaupt nicht gemacht, was falsch ist. Es geht um die Frage der Binnenwanderung. Wir werden den Grundkurs nicht ändern können, dabei ist jedoch die Frage, ob wir ihn beschleunigen oder ein bisschen abbremsen können, um gesellschaftspolitisch Zeit zu gewinnen. Wenn wir nicht irgendwie andere Instrumente parallel daneben stellen – diese Diskussion muss im Bauministerium, im Raumordnungsministerium

dringend geführt werden –, passiert etwas, was wir nicht wollen.

Die **Vorsitzende**: Danke. Das eine könnte uns ja direkt zu einer nächsten Runde animieren, dann wären aber mehr vom Stadtentwicklungsausschuss hier, aber ich will noch mal an den Satz von Müntefering erinnern: Im Bundestag kommt nichts so hinten raus, wie es vorne reinkommt.

Zwischenruf von allen: Struck!

Die **Vorsitzende**: Echt? Aber Müntefering hatte ich auch in guter Erinnerung. Gut, mache ich es noch mal mit Struck.

weiterer Zwischenruf: Müntefering hatte gesagt: „Opposition ist Mist!“

Die **Vorsitzende**: Das stimmt auch. Jetzt fehlt uns eigentlich nur noch ein dritter Satz, dann haben wir alle Lebensweisheiten beieinander. Ich wollte sagen: Da wir uns als Parlament ernst nehmen, machen wir auch eine ernsthafte Beratung und gegebenenfalls ernsthafte Änderungsanträge. Davon gehe ich aus, sonst wäre das ja hier vertane Zeit.

SV **Jens-Ulrich Kießling**: Wenn das so ist, dann habe ich gute Hoffnung nach dem „Struck’schen Gesetz“. Ich möchte erst einmal zu Ihrer Frage kommen, Frau Jörrißen, zu den Auswirkungen des marktwirtschaftlichen Prinzips, weil das der wesentliche Punkt ist, der uns umtreibt. Wer bestellt, der soll bezahlen. Auch der IVD sieht dieses Prinzip als richtig an und kann dem auch folgen. Das Gesetz, so wie es jetzt formuliert ist, lässt aber zu, dass der Mietinteressent zwar bestellen kann. Unser großes Problem ist jedoch, dass wir als Makler nicht liefern können. Meine Damen und Herren, wenn Sie in eine Bäckerei gehen und wollen Brötchen kaufen, dann gehen Sie doch davon aus, dass der Bäcker die Brötchen fertig hat. In unserem Fall dürfen wir aber eine Wohnung erst dann einem Mietinteressenten anbieten, der uns bezahlen soll, wenn wir einen schriftlichen Auftrag von ihm haben, erst dann dürfen wir uns auf die Suche begeben. Das ist doch völlig artfremd! Wer geht erst auf die Suche, wenn er einen Auftrag hat? Die Leute kommen doch zu uns ins Büro oder nehmen Kontakt zu uns auf und wollen von uns Angebote haben. Wir können diese Angebote aber nicht liefern, denn



wenn wir sie vorher hätten, müsste der Vermieter bezahlen. Der Vermieter wird uns aber diese Wohnung nicht geben, weil er nicht bezahlen möchte. Das ist unser Problem als Makler. Der Bundesrat hat das erkannt, er hat der Bundesregierung eine Empfehlung gegeben. Die Bundesregierung hat daraufhin eine Stellungnahme abgegeben, in der sie sagt: Ok, wir könnten einem solchen Vorschlag gegebenenfalls folgen, wenn das Hauptziel nicht konterkariert wird. Wir haben einen Lösungsvorschlag erarbeitet, den ich hier gerne kurz vortragen möchte. Es sind nur zwei Sätze, die in den Gesetzentwurf eingefügt werden müssen, mit allen anderen Dingen können wir leben. Die Sätze lauten: Dem Provisionsanspruch steht es nicht entgegen, wenn es aufgrund eines Umstandes, den der Wohnungvermittler nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommt, nachdem dem Wohnungssuchenden die Wohnung angeboten wurde und der Wohnungvermittler die Wohnung einem anderen Wohnungssuchenden anbietet, mit dem er einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat. Mit diesem Prinzip wollen wir erreichen, dass wir Wohnungen, die wir für den Wohnungssuchenden gesucht haben, auch einem weiteren Wohnungssuchenden anbieten können, damit wir die Möglichkeit haben, wirklich ein Angebot zu schaffen. Der zweite Zusatz ist: Dem Provisionsanspruch steht es außerdem nicht entgegen, wenn der Wohnungvermittler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung aufgrund eines Vermittlungsvertrages mit mehreren Wohnungssuchenden eingeholt hat. Mit diesen beiden Ergänzungen meinen wir, das wirtschaftliche Prinzip, das im Koalitionsvertrag steht, umsetzen zu können. Das heißt, wir können auch einem Mieter, der von München nach Hamburg will, Wohnungen anbieten, was vorher nicht der Fall war. Es wird dann natürlich gesagt: Wie könnt ihr dann verhindern, dass es letztendlich nicht so bleibt, wie es bisher ist? Der Makler hat dann eine sehr hohe Pflicht, saubere Aufzeichnungen darüber zu machen, dass er eine Wohnung, wenn er sie für einen Mieter gesucht hat, einem weiteren Wohnungssuchenden erst dann anbieten darf, wenn der erste abgesagt hat. Wir wollen eben nicht, dass große Wohnungsdateien aufgebaut werden, sondern wir wollen ganz stringent dem Wunsch folgen, dass mit dem

Gesetzentwurf das Ziel erreicht wird, dass in besonders engen Gebieten gegebenenfalls doch mehr Wohnungen durch die Vermieter oder auch direkt angeboten werden können und wir Makler uns an klare Grenzen halten. Frau Wawzyniak hatte vorhin gefragt, ob wir die Fälligkeit der Provision verändern. Das in keinem Fall, die Fälligkeit der Provision steht nicht zur Debatte. Sie ist immer dann fällig, wenn ein Vertrag wirksam zustande gekommen ist. Herr Luczak hatte zwei weitere Fragen gestellt, eine zum Wohnen auf Zeit. Das ist ein ganz großes Thema für uns, denn gerade beim Wohnen auf Zeit sind wir in einer extremen Zeitachse. Wir müssen schnell reagieren, ich habe das Problem eben geschildert. Deshalb sind wir der Meinung, dass das Wohnen auf Zeit, also alle Mietverträge mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten, aus diesem Gesetz herausgenommen werden sollten. Die letzte Frage von Herrn Luczak bezog sich auf Auswirkungen für Wohnungssuchende. In der Tat: Wenn es so ist, dass der Vermieter zukünftig unser Auftraggeber ist, dann wird es auch so sein, dass wir im Wesentlichen seine Interessen wahrnehmen werden. Wir werden ja von ihm bezahlt. Das wird natürlich die Beratung zugunsten der Mieter, die wir gerne machen, sicherlich in gewissen Bereichen einschränken. Das wäre schade. Deshalb fordern wir, dass wir auch in Zukunft für beide Seiten tätig sein können, also für den Mieter wie auch für den Vermieter. Das könnte gelingen, indem man unseren Antrag, dieses Gesetz durch zwei Sätze zu ergänzen, annimmt. Dankeschön!

Die **Vorsitzende**: Ich danke sehr, Herr Kießling. Jetzt kommt Herr Siebenkotten mit der Antwort auf mehrere Fragen dran.

SV **Lukas Siebenkotten**: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren. Herr Wiese hatte mich in dem Zusammenhang, den Herr Kießling gerade dargestellt hat, nach Umgehungstatbeständen und den damit verbundenen Gefahren im Hinblick auf das eben geschilderte Bestellerprinzip beim Makler gefragt. Lassen Sie mich erst einmal sagen, dass ich mich sehr freue und es für sehr gut halte, dass die Makler, vertreten durch Sie, klar und deutlich gesagt haben: Wir sind für das Bestellerprinzip beim Makler. Das finde ich ausgesprochen gut, und dann muss es möglich sein, dass beide Seiten, sowohl die Mieter als



auch die Vermieter, den Makler beauftragen können. Nach meiner bisherigen Kenntnis ist es so, dass der Makler bisher, wenn es um Vermietungen geht, fast immer vom Mieter bezahlt wird. Genau das will der Gesetzentwurf ändern. Er will sagen: Dann, wenn der Makler im Auftrag des Mieters tätig ist, soll der Mieter bezahlen, ist er im Auftrag des Vermieters tätig, soll der Vermieter bezahlen. Wer bestellt, der bezahlt. Ich kann mir vorstellen, dass es Umgehungsmöglichkeiten gibt. Wenn sich zum Beispiel zwei Makler zusammenschließen. Der eine sagt, ich arbeite nur für Vermieter und der andere, ich arbeite nur für Mieter. Da kann man sich schon vorstellen, wie man das Ding so gedeckelt bekommt, dass man hinterher den bezahlen lässt, den man bezahlen lassen will. Die Makler müssen aber ihrerseits verstehen, dass sie in Zukunft nicht nur den Mieter als Zahler haben, sondern in vielen Fällen den Vermieter. Das finde ich überhaupt nicht schlimm, sondern sinnvoll und notwendig. Meine Damen und Herren, ich finde wir sollten hier die Kirche im Dorf lassen. Es ist schlicht und ergreifend die Einführung eines Prinzips, das schon vor 10 oder 20 Jahren hätte eingeführt werden können, nämlich dass genau der, der die Musik bestellt, sie auch bezahlen soll. Ich will mich nicht zu den Einzelheiten äußern, die Herr Kießling angesprochen hat, weil ich diesen Vorschlag noch nicht durchblickt habe, das gebe ich offen zu. Ich möchte, dass es auf die reine Bestellergeschichte zurückgeführt wird. Lassen Sie mich *colorandi causa* in dem Zusammenhang noch darauf hinweisen, dass irgendein kleiner Maklerverband, mit dem Sie überhaupt nichts zu tun haben – das weiß ich –, sogar zu einem Maklerstreik aufgerufen hat. Das waren aber offensichtlich Versprengte, die nicht organisiert sind. Die waren wahrscheinlich durch die Gewerkschaft der Lokführer befeuert. Wenn Selbstständige dazu aufrufen, dass man das bestreiken sollte, dann könnten die Vermieter und die Mieter auf die Idee kommen darüber nachzudenken, dass es sich um einen Feldversuch handelt, ob es vielleicht auch ohne Makler geht. Jetzt zu der nächsten Frage, die mir Herr Vogel gestellt hat. Er hat gefragt: Welche Gefahren lauern mit dem Mietpreisbremsengesetz für den Mieter? Was für Gefahren könnten damit verbunden sein, auch bezogen auf die Neubaugeschichte? Ich möchte erst einmal sagen,

dass ich überhaupt keine Gefahren mit diesem Gesetzentwurf im Hinblick auf die Neubauten sehe. Nachdem der Neubau im Referentenentwurf nur bei der Erstvermietung ausgenommen werden sollte, soll er nun gänzlich ausgenommen werden. Das heißt, darin ist überhaupt keine Verhinderung des Neubaus zu sehen. Wir sind als Mieterbund der Meinung, man solle das so machen, wie im ursprünglichen Referentenentwurf, aber ich sehe da keine Gefahr. Welche Gefahren für Mieter könnten sonst noch mit der Mietpreisbremse verbunden sein? Ich sehe keine wesentlichen Gefahren außer denen, die in Fehlern des Gesetzentwurfes liegen, die habe ich vorhin bereits deutlich zum Ausdruck gebracht. Zum Beispiel die Tatsache, dass ich erst ab Rüge mein Geld zurückbekommen kann und nicht rückwirkend für den Zeitraum, wo ich es auch hätte zurückbekommen müssen. Ich halte das für einen Witz, das muss ich ehrlich sagen, dass hier jemand im Sinne des BGB ungerechtfertigt bereichert ist, das aber nicht zurückzahlen muss. Damit habe ich Schwierigkeiten, das muss ich ganz klar sagen. Das wäre eine Gefahr für den Mieter, das sollte man meiner Ansicht nach verändern. In dem Zusammenhang kam das Thema Recht auf Wohnen in der Innenstadt oder wo auch immer auf. Ich möchte Herrn Gedaschko dazu Folgendes sagen: Niemand, auch nicht der Mieterbund, ist der Auffassung, dass jemand in einem ganz bestimmten Viertel eine Garantie auf eine Wohnung haben müsste. Das haben wir nie behauptet. Aber das Recht auf Wohnung, das sollte jeder haben. Das steht übrigens im Gegensatz zum Tierschutz und zum Umweltschutz nicht im Grundgesetz, was wichtig ist. Vielleicht sollten wir einmal darüber nachdenken, ob man das Recht auf Wohnen ins Grundgesetz reinschreibt. Aber es gibt kein Recht auf Wohnen in der Innenstadt, das würden wir auch nie behaupten. Es muss aber möglich sein, dass ich, wenn ich in München wohne, nicht dazu gezwungen bin, jeden Morgen 50 oder 60 Kilometer rein und raus zu fahren, um zu meiner Arbeitsstelle zu kommen, abgesehen davon, dass das umweltpolitisch der größte Unsinn wäre. Das halten wir für richtig. Herr Groß hat mich gefragt, ob denn unserer Ansicht nach der § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. dessen Reformierung von so hervorragender Bedeutung sei, dass ich dafür auf die Forderung, die Mietpreisbremse



nicht zu begrenzen, verzichten würde. Die Frage hat etwas, das muss ich ehrlich sagen. Meiner Meinung nach ist das größte Problem nicht die zeitliche Befristung, sondern die Tatsache, dass Sie mit den ganzen Ländern ein Bürokratiemonster schaffen. Die Länder müssen sich erst alles Mögliche überlegen, nach Kriterien, über die hin und her überlegt wird. Machen Sie es doch einfach in ganz Deutschland, dann ist der Fall erledigt, dann brauchen Sie sich damit nicht mehr zu beschäftigen. § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetzbuch zu reformieren ist allerdings absolut notwendig und dringend erforderlich vor dem Hintergrund der Fünf-Jahres-Geschichte. Wenn Sie die fünf Jahre machen, dann brauchen Sie hinterher dringendst den reformierten und wieder beibfähigen § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz. Frau Lay und Herr Kühn haben mich beide in die ähnliche Richtung befragt, so dass ich das zusammenfassen kann. Es geht um die Frage, ob die Ausnahme von der Mietpreisbremse bei umfassender Modernisierung nicht dazu führen könne, dass es zu deutlichen Modernisierungsschüben käme, nur um die Mieter, die ich bisher drin habe, rauszubekommen. Ich will ganz klar sagen, dass ich diese Gefahr sehe. Es ist in der Tat so, dass ich dann, wenn ich vorher weiß, ich bin von der Mietpreisbremse ausgenommen, mir dreimal überlege, ob ich nicht jetzt die Raussanierung veranstalte, die ich dann hinterher mit keiner Mietpreisbremse in Verbindung bringe. Wir haben diese Beispiele, nicht nur in München auch zum Beispiel hier in Berlin. Das berühmte Beispiel Kopenhagener Straße – Dr. Luczak kennt das rauf und runter – wo tatsächlich die Miete um 150 oder noch mehr Prozent erhöht werden kann. Dass die dann von der Mietpreisbremse ausgenommen sein sollen, ist in der Tat ein Witz und das sollte man durch Änderung des Gesetzes verhindern. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Jetzt Herr Börstinghaus zu der Frage von Frau Winkelmeier-Becker.

SV **Dr. Ulf Börstinghaus**: Vielleicht nur kurz zu dem Vorwurf, dass ich durch die Verwendung des Begriffs Beaujolais-Mietspiegels zum Alkoholmissbrauch aufrufe: Wer mich kennt wird wissen, dass das falsch ist. Den Begriff gibt es seit 20 Jahren und er dokumentiert nur, dass Vermieterverbände und Mieterverbände sehr einvernehmlich, sehr konstruktiv bei der

Aufstellung von Mietspiegeln zusammenarbeiten – mehr nicht. Der offizielle Begriff in den Hinweisen zur Aufstellung von Mietspiegeln heißt etwas sperrig: Einvernehmlich aufgestellte Mietspiegel. Das zur Richtigstellung. Ich war gefragt worden, wie ich den Auskunftsanspruch im Gesetz bewerte. So wie er jetzt formuliert ist, enthält er zwei unbestimmte Begriffe, die meines Erachtens durchaus gestrichen werden können. Dieses Merkmal „soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hier unschwer Auskunft geben kann“, ist sicher sehr streitträchtig. Ein Auskunftsanspruch ist sinnvoll, aber diesen mit unbestimmten Rechtsbegriffen zu belasten, macht es nicht einfacher. Einen Anspruch auf Belegübersendung hat der Mieter nicht. Ein Auskunftsanspruch wird erfüllt durch Erteilung der Auskunft, und wenn der Vermieter sagt: „Ich ging bisher davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in meiner Gemeinde zehn Euro beträgt!“, dann ist die Auskunft erteilt. Wenn er sagt: „Die Vormiete betrug so und so viel.“, dann ist die Auskunft auch erteilt. Ob man hier noch weitere Rechte einräumt, darüber kann man ernsthaft nachdenken. Ich persönlich habe vorgeschlagen und halte das immer noch für einen vernünftigen Kompromiss, dass man zumindest § 259 BGB anwendet, also dem Mieter das Recht gibt, zu beantragen, dass der Vermieter eine eidesstattliche Versicherung über die Richtigkeit abgibt, dann ist das strafbedroht und gibt vielleicht eine höhere Gewähr für die Richtigkeit der Auskunft. Ob das ein datenschutzrechtliches Problem ist, wage ich zu bezweifeln, weil ich glaube, dass der Mietspiegel, der beim Vermieter vorhanden ist, keine Datensammlung ist. Letztendlich ist das eine Nebelkerze, ein Nebenkriegsschauplatz, denn wenn es zum Schwur kommt, wird sich kein Gericht mit einer geschwärzten Kopie eines Vormietvertrages zufriedengeben, sondern dann muss der Vormieter als Zeuge benannt werden und er wird dort erscheinen müssen. Dass eine Zeugenbenennung gegen datenschutzrechtliche Vorschriften verstößt, habe ich bisher noch nie gehört. Deshalb meine ich, ist es kein großes Problem. In der Diskussion zu dem Auskunftsanspruch ist die Frage der Frist aufgetaucht. Auch da bin ich durchaus der Auffassung, dass es sinnvoll ist, Fristen reinzuschreiben. Wir haben eine Vorlage: In § 558



Absatz 4 BGB gibt es schon einen Auskunftsanspruch: Der Vermieter kann den Mieter fragen, ob er Fehlbelegungsabgabe zahlt oder Ausgleichszahlungen. Für diese Auskunft ist eine Frist von einem Monat vorgesehen. Ich sehe keinen Grund, warum man die Frist hier anders bemessen sollte als bei der Auskunftspflicht andersherum. Dort eine Monatsfrist hineinzuschreiben wäre sicher praktikabel.

Die **Vorsitzende**: Danke sehr! Herr Bruch mit Fragen von Frau Winkelmeier-Becker und Herrn Vogel.

SV Christian Bruch: Zunächst zu der Frage von Herrn Vogel. So, wie das Gesetz jetzt bezüglich des Neubaus ausgestaltet ist, sind wir der Meinung, dass damit keine Nachteile mehr für den Neubau verbunden sein werden. Wir fanden allerdings den Hinweis vom Mieterbund ganz interessant als die Änderung bekannt wurde. Er hat gesagt, dass so viel Neubau sowieso nicht stattfindet. Der hat auch in den letzten Jahren nicht stattgefunden. Wir sind der Meinung, dass man nicht die Leute bestrafen soll, die trotz dieser widrigen Bedingungen in den letzten Jahren neu gebaut haben. Insofern könnten wir uns sogar vorstellen, dass das noch ein bisschen weiter nach hinten genommen wird, zumal wir heute mehrfach darauf hingewiesen haben, dass bei der Erstellung der Mietspiegel gerade für die neuen Jahrgänge kaum valide Daten erhoben werden können. Bei der Sanierung sieht es schon ein bisschen anders aus. Gerade weil die Frage der energetischen Beschaffenheit und das altersgerechte Bauen in den aktuellen, auch in den qualifizierten Mietspiegeln nicht abgebildet wird, sehen wir da ein riesengroßes Problem. Sie werden am Ende dieser Diskussion wahrscheinlich feststellen, dass wir uns alle wünschen würden, wir hätten einen qualifizierten Mietspiegel, der total aktuell ist und sehr ausdifferenziert und alle Fälle abbildet, denn dann haben wir ordentliches Datenmaterial. Wir haben alle festgestellt, dass ein bisschen Druck da ist, und wer weiß, ob wir es innerhalb der Zeit schaffen. Deswegen erinnern Sie sich dann vielleicht doch noch einmal an den Sachverständigen, der Ihnen einen Vorschlag gemacht hat, der vielleicht schnelle Lösungen bringt, der dafür sorgt, dass nicht mehr weiße Schafe zu schwarzen Schafen werden, der

vielleicht den Nachteil hat, dass die schwarzen Schafe weiterhin fetter werden. Es gab ja auch schon Vorschläge von Herrn Siebenkotten, wie man das schnell noch ändern kann. Wir haben in der Praxis das große Problem, dass sich bei Sanierungsankündigungen bisher die redlichen Vermieter hinsetzen und sagen: Wir machen eine Mieterversammlung, wir kündigen an, wir sprechen mit den Mietern, wir prüfen ganz individuell, wer kann wie viel Mieterhöhung nach Modernisierung tragen, was ist wem zuzumuten, und dann trifft man Vereinbarungen. Nach dem bisherigen Gesetzesentwurf habe ich ein Problem, wenn der Mieter nach sechs Monaten auszieht. Diese Vereinbarung ist eine Vereinbarung, die dann von der 12-Monats-Frist kassiert wird. Bei der Vorstellung der bisherigen gesetzlichen Regelungen in unseren Landesverbänden war das ein Punkt, bei dem sofort alle Vermieter gesagt haben: Jetzt müssen wir die vollständige Mieterhöhung nach Modernisierung durchfechten, und zwar einseitig, denn nur das bringt uns Rechtssicherheit. Da sollte man vielleicht noch einmal überlegen, ob das wirklich der Weg ist. Gerade bei den Sanierungen hat mir etwas in der Diskussion gefehlt: Die Vorgängerregierung hat den § 559 Absatz 4 BGB eingeführt, wo ausdrücklich drinsteht, dass ein Mieter, wenn er mit der Mieterhöhung nach Modernisierung überfordert ist, in der Wohnung bleibt und keinen Pfennig mehr zahlt. Irgendwie fehlt mir das in dieser Diskussion um das Hinaussanieren. Zu der Frage von Frau Winkelmeier-Becker, wie das Verhältnis preiswerter Wohnraum zu höherwertigem Wohnraum ist. Wohnungsunternehmen haben oftmals einen gemischten Bestand. Sie haben höherpreisige und auch niederpreisige Wohnungen. Bisher konnten sie diese beiden fortschreiben. Ich spreche von höherpreisigen Wohnungen, die nicht von der ortsüblichen Vergleichsmiete abgebildet werden. Keine schwarzen Schafe, sondern die sagen, wir haben eine Sonderstellung bei uns im Gebiet. Wenn jetzt die Mietpreisbremse kommt, müssen sie sich auf die niederpreisigen Wohnungen konzentrieren, denn nur da haben sie die Rechtssicherheit. Da kriegen sie die Investitionen, bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete können sie dann erhöhen. Also, wenn heute jemand eine Wohnung für 3 Euro vermietet und die ortsübliche



Vergleichsmiete ist 6 Euro, dann kann er bis auf 6,60 Euro erhöhen. Wer 6,61 Euro nimmt, darf keinen Cent weiter erhöhen. Ich verstehe nicht, warum das die richtige Regelung sein sollte, zumal sie heute bei der ortsüblichen Vergleichsmietenfeststellung immer eine Spanne haben. Auch darüber schweigt übrigens das Gesetz. Wenn eine Spanne da ist, die größer als 20 Prozent ist, wo setzen wir mit den 10 Prozent an? Insofern denken Sie vielleicht nochmal über diesen Alternativvorschlag nach, auch vor dem Hintergrund, dass zum Beispiel in Berlin eine Mietspiegelmiete, also eine Miete, die im Mietspiegel eingeht, im Durchschnitt 12,5 Jahre alt ist. Wenn wir heute über Veränderungen der Miete in Berlin reden, dann reden wir nicht darüber, dass die Neuvertragsmieten die Sachen angehoben haben, sondern die Bestandsmieten dominieren. Über 60 Prozent der Mieten, die da reingehen, sind älter als vier Jahre und wie gesagt, im Schnitt 12,5 Jahre. Ich kann nur nochmal sagen, es gibt ein ganz tolles Gutachten von F+B zur Erstellung des Mietspiegels, wer sich da einmal vertieft, der sieht genau, wie das funktioniert und wird problemlos erkennen, dass die Wiedervermietung nicht der richtige Anknüpfungspunkt sein kann.

Die **Vorsitzende**: Danke Herr Bruch. Jetzt Herr Gaßmann zu den Fragen von Frau Weisgerber, Herr Kühn und mir.

SV **Rolf Gaßmann**: Frau Vorsitzende hatte die Frage nach der Praktikabilität der vorgesehenen gesetzlichen Regelungen gestellt. Ich will nochmal auf die Praktikabilität von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vor der BGH-Rechtsprechung zurückgehen. Unsere Erfahrung war, dass ganz wenige Mieter sich in einem bestehenden, begonnenen Mietverhältnis auf § 5 Wirtschaftsstrafgesetz berufen haben. Warum? Mietverhältnisse sind Dauerschuldverhältnisse. Man lebt länger in einer Wohnung, man will in der Regel in Frieden leben, man will keinen Streit. Von daher ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz dann zur Anwendung gekommen, wenn es extrem hohe Mieten waren oder am Ende des Mietverhältnisses. Wenn also keine menschlichen Beziehungen mehr nötig waren. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat abschreckend gewirkt. Der Vermieter ist das Risiko eingegangen, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die

überhöhte Miete zurückfordert und dass er möglicherweise noch ein Bußgeld bezahlen soll. Und jetzt komme ich zu der Praktikabilität zurück: Ich gehe davon aus, nachdem die Regelung erst ab dem Zeitpunkt gelten soll, in dem der Mieter rügt, wird ihre abschreckende Wirkung gleich sein. Welcher Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis sagt nach ein oder zwei Monaten: Lieber Vermieter, die Miete, die ich da bezahlt habe, ist zu hoch. Jetzt gehe ich mal gegen dich vor. Und wenn er vorgeht – das war ja auch Ihre Frage, Frau Künast –, was hat er da für einen Auskunftsanspruch? Mein Vorredner, Dr. Börstinghaus, hat darauf hingewiesen, dass bislang keine Frist bei der Auskunft vorgesehen ist. Das heißt, er kann sich Zeit lassen oder überhaupt die Sache verweigern. Das würde bedeuten, dass der Mieter auch noch zu dem Zeitpunkt, an dem er geschrieben hat: Ich bin der Auffassung, meine Miete ist zu hoch!, nicht die Herabsetzung der Miete verlangen kann, weil die Rüge nicht qualifiziert war. Er kann es auch nicht qualifiziert sagen, weil er die Informationen nicht gehabt hat. Wenn es sich gar um eine modernisierte Wohnung dreht, müsste er Rechnungen einsehen, er müsste herausrechnen können, was Instandsetzungsaufwand und was Modernisierungsaufwand war, um zu überprüfen, ob die Miete gerechtfertigt war. Das wird in der Praxis sehr schwierig sein und deshalb auch wenigen Mietern helfen, von denen überhöhte Miete verlangt wird. Abg. Kühn fragte nach der zeitlichen Befristung für fünf Jahre – mir hat man einmal gesagt, es sei verfassungsrechtlich notwendig, dass man solche Einschränkungen befristet; deswegen diese fünf Jahre, die es auch bei dem Zweckentfremdungsverbot und ähnlichen Dingen gibt. Diese zeitliche Befristung bedeutet aber einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Länder, sie ist ein bürokratisches Monster, vor allen Dingen im Zusammenhang mit den Kriterien, die hier aufgestellt worden sind. Ich komme auf die Frage von Frau Weisgerber, die nach den Indikatoren gefragt hatte – Mieten steigen stärker in einer Gemeinde als sonst in Deutschland. Wenn die Miete schon 12 Euro beträgt und der Vermieter um 1 Euro erhöht, dann sind es 8,5 Prozent. Wenn die Miete in einer anderen Gemeinde aber 6 Euro betragen hat und der Vermieter um 1 Euro erhöht, dann sind es 16 Prozent Mieterhöhung. Das heißt, wo steigen jetzt



die Mieten schneller? In der Stadt mit 12 Euro Miete oder in der mit 6 Euro Miete? Es ist ein schwieriges, ungeeignetes Kriterium. Ungeeignet ist meiner Auffassung nach auch das Thema Wohnungsleerstand, weil es Wohnungsleerstand gibt, der nicht durch den Wohnungsmarkt, sondern der durch Wohlstand begründet ist. Es gibt in den Drei-Familien-Häusern oder Zwei-Familien-Häusern in Städten eben relativ viele Wohnungen, die nicht mehr zur Vermietung kommen, weil man es nicht nötig hat. Ich selbst habe in einem Haus gewohnt, da hat die Vermieterin die Wohnung über ihr nicht vermietet, weil sie die Schritte nicht hören wollte, und sie hatte es auch finanziell nicht nötig. Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ist dieses auch kein Kriterium, denn wenn die Bevölkerung stagniert, aber mehr Haushalte aufgrund der demografischen Entwicklung entstehen – Scheidungsverhalten, ein Partner stirbt weg, man bleibt in seiner Wohnung –, wird der Bedarf an Wohnungen steigen, auch wenn wir keinen Einwohnerzuwachs haben. Ich sehe, dass es für die Länder äußerst schwierig sein wird diese vielen Kriterien zu bestimmen. Vor allen Dingen werden sie sehr schwer gerichtsfest zu machen sein. Das heißt, wenn sie angegriffen werden, wird es fast ein Ding der Unmöglichkeit sein, das dann jeweils von der Gemeinde oder der Landesregierung zu belegen, auch weil sich die Zeiten relativ schnell ändern. Diese Kriterien sollten unserer Auffassung nach wegfallen.

Die **Vorsitzende**: Danke sehr. Dann ist jetzt Frau Handweg dran. Sie hatte eine Frage von Frau Lay.

Sve **Carola Handweg**: Die Frage betraf den qualifizierten Mietspiegel. Es ist ja im Moment so, dass das Gesetz zwar die Vermutungswirkung kennt – es wird vermutet, dass jede Miete, die in der Spanne liegt, auch die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. So hatte auch das Landgericht in dem Fall entschieden, der vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen wurde, und der Bundesgerichtshof sagte, das ist nicht so. Die Tatsache, dass ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt worden ist, kann vom Vermieter angegriffen werden, und dann ist der Mieter beweispflichtig, dass es doch ist. Da ist es dann so, dass das Sachverständigengutachten richtig viel kostet. Wir

haben vorhin von Sachverständigengutachten geredet, die die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln und gerne einmal 1.000, 2.000 Euro kosten. Ein Sachverständigengutachten, das überprüft, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde, ist natürlich viel teurer. Es ist logischerweise ähnlich teuer wie die Mietspiegelerstellung, weil es den Prozess nachvollziehen muss und wir bisher das Problem haben, dass die Mietspiegelerstellung offensichtlich nicht ausreichend dokumentiert ist. Da kommen wir auch ganz schnell an die Grenze, die zum Beispiel der Deutsche Richterbund in seiner Stellungnahme kritisiert hat, dass über den Mieterverein versicherte Mieter dieses Gutachten eventuell gar nicht mehr bezahlen können. Deshalb war unser Vorschlag, dass man bestimmte Beweiserleichterungen gesetzlich festlegt. Man könnte sagen, dass die Vermutung eines qualifizierten Mietspiegels, der nach anerkannten wissenschaftlichen Gesichtspunkten erstellt worden ist und von beiden Interessenverbänden unterschrieben wurde, nicht mehr entkräftet werden kann. Oder man macht eine Beweislastumkehr, so dass der Vermieter dafür beweispflichtig ist. Dies zum Verweis auf eine öffentliche Urkunde. Natürlich ist es keine öffentliche Urkunde, das ist klar, aber die Qualität wird erreicht, denn die Gemeinde wirkt mit, Vermieter und Mieterverbände wirken mit, und deshalb erinnert mich das an die Situation in Tarifverträgen, wo wir gesetzlich die Möglichkeit haben, dass die Tarifvertragspartner von eigentlich strengen gesetzlichen Regelungen abweichen können. Daran erinnert die Situation beim Aushandeln eines qualifizierten Mietspiegels ein bisschen. In Berlin dauert das zwei Jahre, und dann nehmen auch die Interessensverbände diese Tätigkeit sehr ernst. Am Ende glaube ich, dass unter den meisten Mietspiegeln tatsächlich immer beide Unterschriften waren. Deshalb muss er einen viel höheren Beweiswert haben als der einfache Mietspiegel und kann nicht so einfach zu entkräften sein.

Die **Vorsitzende**: Danke. Jetzt hat Herr Warnecke noch zwei Fragen.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Eine kam von Frau Magwas und bezog sich auf die Frage der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und den



Auswirkungen der Mietpreisbremse. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten. Ich stelle sie in den Raum ohne zu sagen, welche davon eintreten wird. Die Prognose kann man fast nicht vorhersagen. Entweder, es wird mehr Menschen in die Innenstädte hineinziehen, weil der Wohnraum dort günstiger ist, dann würden die Umlandgemeinden Menschen und Bewohner verlieren und sich die demografische Entwicklung dort weiter verschärfen. Alternativ gibt es auch die Annahme, dass durch die gedeckelten Mieten die Wohnfläche, die die einzelnen Personen anmieten, weiter steigt. Das heißt, dass sich wenige Menschen immer größere Wohnungen leisten können – das ist ohnehin ein Phänomen, dass man hier auch mal hätte diskutieren müssen, was aber völlig außen vor geblieben ist bei der ganzen Finanzierungsfrage. Wenn das geschehen sollte, würden natürlich weniger Menschen im Innenstadtbereich leben mit der Folge, dass mehr am Rand leben. Was allerdings eindeutig ist: Die Wohnungen, die im Mietpreisbremsengebiet vorhanden sind und die, wo die Annahmen weiter stark nachgefragt sind, werden an diejenigen gehen, die am meisten Geld haben – ganz einfach. Das heißt, eins kann man sagen: Die Verlierer der Mietpreisbremse werden einkommensschwache Haushalte sein. Die werden definitiv an die Randlagen gedrückt, dort, wo sie sich das Wohnen erlauben können. Das heißt, einkommensschwache Haushalte werden im Zweifel aus den Mietpreisbremsgebieten herausgeschoben. Im Prinzip werden wir eine Beförderung der Gentrifizierung durch die Mietpreisbremse erleben. Zu der zweiten Frage von Frau Winkelmeier-Becker im Hinblick auf § 556g BGB möchte ich gerne vorweg schicken, dass die privaten Vermieter die Masse des Wohnungsangebotes stellen, das heißt, das Petitum würde dahin gehen, den § 556g BGB so zu formulieren und auszugestalten, dass der normale Bürger, der ein normales Leben führt und eine Wohnung nur als Altersvorsorge hat, auch mit diesem Gesetz umgehen kann. Das bedeutet – die unbestimmten Rechtsbegriffe wurden von Herrn Börstinghaus genannt –, dass wir es für absolut richtig und sinnvoll halten würden, wenn es konkrete Hinweise gäbe, damit man sich in einem Prozess im Zweifel nicht auch noch darüber auseinandersetzen muss. Es wäre gut, wenn drinsteht, was auskunftspflichtig ist und

was nicht. Dann kann der Bürger auch mit dem Gesetz umgehen, es heißt ja auch Bürgerliches Gesetzbuch. Was den Datenschutz angeht, vielleicht noch ein Hinweis: Ich hoffe nicht, dass es ganz so weit kommt, dass man vor einem Prozess den Vormieter als Zeugen benennen muss, sondern, dass es sich im Vorfeld abspielt. Gerade in den Wohnungsmärkten, in denen eine hohe Nachfrage besteht, werden wir bei einer Nachvermietung immer erleben, dass die Wohnung noch bewohnt ist oder dass der Name des Vermieters noch an der Wohnung steht. Alles im Mietvertrag zu schwärzen wird wohl wenig helfen. Das Entscheidende wird dem Mietvertrag zwar nicht zu entnehmen sein, lässt sich aber aus dem Türschild oder aufgrund des Zeitablaufs, wenn der Vermieter noch dort wohnt, schließen. Damit lassen sich dann exakt die Daten zusammenbauen, die man wissen muss: Wer hat hier gewohnt und zu welchem Preis. Insofern wird der Vermieter nicht umhin kommen, an dieser Stelle, ob er es will oder nicht, gegen das Datenschutzgesetz zu verstoßen. Zum Schluss noch der Hinweis: In der Gesetzesbegründung steht, dass der Vermieter im Einzelfall die schutzwürdigen Interessen des Vermieters zu prüfen hat. Auch da weiß ich schlicht und ergreifend nicht, wie es dem privaten Vermieter zugemutet werden soll, eine komplexe datenschutzrechtliche Prüfung im Einzelfall im Hinblick auf die Rechtsschutzinteressen des Vermieters in Abwägung mit den Interessen des künftigen Mieters vorzunehmen. Auch hier die Bitte, das so zu gestalten, dass private Vermieter, die die Masse des Wohnungsangebotes stellen, mit diesen Normen tatsächlich umgehen können.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Warnecke. Die letzte ist jetzt Frau Zurek mit den Fragen von Herrn Wiese und Frau Lay.

SVe **Beatrix Zurek**: Vielen Dank! Der Abgeordnete Wiese hatte gefragt, was man hinsichtlich des Rügerechts verbessern könnte oder ob es der Praxis entspricht. Da kann man an den Anfang gleich die Antwort stellen: Nein! Die jetzige gesetzliche Regelung, die in § 556g BGB vorgesehen ist, ist aus unserer Sicht nicht praktikabel. Hinzu kommt, dass es systemwidrig ist, wenn man einen Rückforderungsanspruch von einer qualifizierten Rüge abhängig macht. Ich stelle mir den Durchschnittsmieter vor, der



einzieht und erst dann herausbekommt, dass er zu viel Miete zahlt. Der soll dann Nachforschungen anstellen, hierzu fragt er den Vermieter kurz an – wir sind ja in einem Dauerschuldverhältnis, so dass er nicht so vehement wird – und bekommt dann eine mehr oder weniger aussagekräftige Antwort. Zum einen ist es nicht praktikabel und auch nicht begründbar, dass es eine Rückzahlungsverpflichtung erst ab der Rüge gibt. Bei der Kostenmiete stellt das Gesetz fest, dass die Miete unwirksam ist. Dann ist es so. Warum man hier privilegiert, nur weil vielleicht keine Zuschüsse geflossen sind, erschließt sich nicht. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Wie soll der Mieter sie in dieser Genauigkeit finden? Ich sehe schon die Prozesse: Da geht es dann darum, ob die Rüge den Dingen entspricht. Dann kann man darauf hoffen, dass der BGH jegliche Förmerei von sich weist, denn dann reicht vielleicht eine einfache Rüge. Das wissen wir aber nicht, dann müssten wir alle vor einer Glaskugel sitzen und wissen, was herauskommt. Da sehe ich den ersten Streitpunkt. Dann wird sich die Frage stellen, ob es sich tatsächlich um Tatsachen handelt, die nicht allgemein zugänglich sind, was die Auskunft betrifft. Man wird drüber streiten, ob es sich um eine allgemein zugängliche Tatsache handelt und ob der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Ich sehe schon Nachlieferungen zu den Kommentaren, weil sich da jeweils – egal, ob im Norden oder Süden – andere Rechtsprechung ergibt. Von der Praktikabilität für denjenigen, dem der Mieter gegenübersteht, ist es eigentlich nicht händelbar. Man wird dem Mieter, wenn er zur Beratung kommt, nach dem Stil von Radio Eriwan sagen müssen: Im Prinzip haben sie einen Anspruch, es kommt aber darauf an...! Man wird ihm dann die Grundlagen aus dem Gesetz vorlesen und er wird denken, dann zahle ich eben einfach weiter. Das sollte ja nicht der Sinn der Sache sein, deswegen drängt sich förmlich auf, sich darauf zu beschränken, zu sagen: Die Regelung ist unwirksam. Wir haben schon einen ziemlich alten Paragraphen, den § 812 BGB, in dem geregelt wird, wie zu verfahren ist, und damit könnte man sich zurechtfinden. Denn die Frage, welche Miete ortsüblich ist und ob die gezahlte Miete zehn Prozent darüber liegt, die wird allgemein beantwortet. Es ist schon viel von den

Kolleginnen und Kollegen dazu gesagt worden, dass man sich um die Frage der ortsüblichen Miete Gedanken machen muss. Ich möchte hier einfließen lassen, dass die Frage des Mietspiegels auch zwischen den Verbänden streitig sein kann. In München akzeptiert zum Beispiel Haus & Grund den Mietspiegel nicht. Ich persönlich hege den Verdacht, dass die Miete irgendwie zu niedrig ausgewiesen ist. Man kann sich auch über einen qualifizierten Mietspiegel zwischen den Verbänden streiten. Mir wäre es ganz recht – um den Begriff von Herrn Dr. Börstinghaus aufzugreifen – wenn wir einen Weißbiermietspiegel hätten, der eine gewisse Rechtssicherheit hätte, aber den haben wir leider nicht. Die Praktikabilität dieser Regelung und die Sanktionslosigkeit von Vereinbarungen, sollte man im Interesse des Vollzugs verbessern. Frau Lay hatte eine Frage zur Modernisierung und zur Modernisierungsumlage gestellt. Ich kann an meine Vorredner nahtlos anschließen: Die Frage der Modernisierung, wenn es als Ausnahmeregelung bleibt, wird einen verdrängenden Effekt haben. Man hat immer unterschiedliche Sichtweisen. In München werden die Menschen sicherlich nicht in die Stadtmitte drängen, weil da die ortsübliche Vergleichsmiete bei 13 Euro liegt. Deswegen wird dieser Effekt nicht eintreten. Genau in den Bereichen, wo es den so begehrten Altbau, der nicht modernisiert ist, noch gibt, werden auf einmal Modernisierungen stattfinden. Der Mieter, der darin wohnt, wollte eigentlich gar nicht ausziehen, zieht dann entnervt aus, und dann ist genau diese Miete, die dann zum Teil um 300 Prozent erhöht sein kann, von jeglicher Bremserei ausgeschlossen. Ich halte das für wirklich kontraproduktiv und nicht im Interesse derjenigen Mieterinnen und Mieter, die Schutz erfahren sollten. Noch ein Aspekt: Vorhin wurde § 559 Absatz 4 BGB angesprochen, der Härteeinwand. Der greift jetzt nach der Modernisierung. Ich habe in meiner Praxis bisher nicht erlebt, dass es ein starkes Schwert wäre, denn er ist von der Formulierung so, dass er nur für besondere Ausnahmefälle gilt und meistens kapitulieren die Menschen schon vorher, weil die Modernisierung schon durchgeführt wurde. Somit erfährt man davon überhaupt keine Hilfe. Die Ausnahme von Modernisierungskosten und von modernisierten Objekten aus der Mietpreisbremse hat einen



Effekt, der dem Geist des Gesetzes meiner Meinung nach zuwider läuft.

Die **Vorsitzende**: Danke Frau Zurek. Jetzt habe ich ein Problem, denn eigentlich haben wir immer an drei Stunden gedacht, doch gleich sind vier Stunden voll. Vielleicht checkt man das eine oder andere noch einmal bilateral. Das war eine sehr intensive Anhörung mit vielen Details und vor allen Dingen – was ich gut fand – mit der sehr eingehenden Frage, wie sich was praktisch auswirkt und ob der Zug dann wirklich dahin

fährt, wo er hinfahren sollte, um es mal bildhaft zu sagen. Wir haben jetzt einiges auszuwerten. Vielleicht kommt die oder der eine oder andere auf Sie zu. Ich will allen Sachverständigen ganz herzlich danken, dass Sie hier waren und es mit uns ausgehalten haben. Das hat uns sehr viel weiter gebracht. Jetzt werden wir einmal schauen, ob das „Struck’sche Gesetz“ stimmt. Ich danke allen Kolleginnen und Kollegen und schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 17:54 Uhr

Renate Künast, MdB
Vorsitzende



Anlagen: Zusammenstellung der Stellungnahmen

Norbert Portz	Seite 58
Axel Gedaschko	Seite 68
Jens-Ulrich Kießling	Seite 91
Lukas Siebenkotten	Seite 99
Prof. Dr. Markus Artz	Seite 123
Dr.Ulf Börstinghaus	Seite 133
Christian Bruch	Seite 152
Rolf Gaßmann	Seite 160
Carola Hardweg	Seite 163
Dr. Kai H. Warnecke	Seite 197

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages
Frau Renate Künast
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

E-Mail: Rechtsausschuss@bundestag.de

24.11.2014/sue

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher (DST)
Norbert Portz (DStGB)
Dr. Kay Ruge (DLT)

Telefon 0221/3771-2 06
Telefax 0221/3771-509

E-Mail:
gesine.kort-weiher@staedtetag.de
norbert.portz@dstgb.de
kay.ruge@landkreistag.de

Aktenzeichen
64.10.37

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) anlässlich der öffentlichen Anhörung am 03.12.2014

Sehr geehrte Frau Künast,

gerne nutzen wir die Gelegenheit, zu dem o. g. Gesetzentwurf der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

I. Allgemeine Bewertung:

In den letzten Jahren ist es in vielen wirtschaftlich prosperierenden Regionen zu zunehmenden Wohnraumengpässen und in der Folge auch zu zum Teil erheblichen Mietpreissteigerungen gekommen. Insbesondere die – bisher rechtlich nicht begrenzten – Wiedervermietungsrenten sind speziell in den stark nachgefragten Gebieten dieser Städte und Gemeinden massiv gestiegen. Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung die bestehende Regelungslücke schließen und den Preisanstieg bei Wiedervermietung auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen.

Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen zwar diese Bestrebungen, weisen jedoch zugleich darauf hin, dass durch eine Begrenzung der Wiedervermietungsrenten nur das Symptom bekämpft, nicht aber die Ursache für die steigenden Mieten behoben wird. Die Ursache, insbesondere in attraktiven Groß- und Universitätsstädten gestiegener Mietpreise, besteht maßgeblich in der Verknappung des Wohnungsangebotes in Folge steigender Nachfrage.

Dementsprechend müssen sich die Bemühungen von Bund, Ländern und Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Wohnungspolitik in erster Linie darauf richten, die notwendigen Rahmenbedingungen und Anreize für den Bau neuer Wohnungen, vor allem im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schaffen. Dies beinhaltet auch den notwendigen Umbau anders genutzter Gebäude zu Wohnungen. Nur so kann die Angebotslücke als Ursache für die steigenden Mieten behoben werden. In diesem Sinne wird in der Begründung zu dem Gesetzentwurf völlig zu Recht betont, dass die Mietpreisbremse nur ein Element in einem ganzen Maßnahmenbündel sein kann.

Mit Blick auf den zur Behebung der Wohnraumknappheit dringend erforderlichen Wohnungsneu- und umbau ist es aus Sicht der Bundesvereinigung unerlässlich, einen angemessenen Ausgleich zu schaffen zwischen dem Ziel, die Mieter vor überzogenen Mietsteigerungen zu schützen und dem weiteren Ziel, Hemmnisse für Neu- und Umbauinvestitionen sowie für die Modernisierung von Wohnungen unbedingt zu vermeiden. Um Neuinvestitionen nach wie vor attraktiv zu halten sind die konsequente Beschränkung der Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ auf die Wiedervermietung von Bestandswohnungen sowie die Einführung von Ausnahmeregelungen für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung richtig. Hingegen ist angesichts der an eine Missachtung der Mietpreisgrenze verbundenen Rechtsfolgen fraglich, ob die Neuregelung den betroffenen Mietern einen ausreichenden Schutz vor überzogenen Mietpreisforderungen bietet.

Umso wichtiger wäre es daher, § 5 WiStG nicht nur – wie vorgesehen – beizubehalten, sondern die Vorschrift so zu novellieren, dass sie zu einem in der Praxis anwendbaren Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen wird.

II. Begrüßung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen

Ausdrücklich begrüßen wir die Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen. Hierdurch wird dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Leistung in Auftrag gibt, sie anschließend bezahlen muss („Wer bestellt, bezahlt!“), auch für die Vermittlung von Wohnraum Geltung verschafft. Die Mieterhaushalte werden auf diese Weise – vorbehaltlich etwaiger Umgehungsstrategien durch die betroffenen Vermieter - wirksam von zusätzlichen Ausgaben bei einem Wohnungswechsel entlastet.

III. Divergenzen im Wohnungsmarkt im Blick behalten

Eine nachhaltige und von einem Gesamtumsatz getragene Wohnungspolitik muss über die Regelungen zur „Mietpreisbremse“ hinaus stets im Blick behalten, dass zahlreiche Städte und Gemeinden in wirtschaftsschwachen und schrumpfenden Regionen nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch in Zukunft nicht in den Neubau von Wohnungen, sondern vielfach in Um- oder Rückbaumaßnahmen und damit auch in einen Abriss investieren müssen. Insgesamt stehen in Deutschland derzeit über 1,7 Mio. Wohnungen leer. Insoweit bedarf es auch hier einer abgestimmten und nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen sowie eines zielgerichteten Eingehens auf die Probleme in den unterschiedlichen Teilräumen Deutschlands und damit auch sowohl in der Stadt als auch auf dem (peripheren) Land.

IV. Im Einzelnen: Stellungnahme zum Gesetzentwurf

1. Zur „Mietpreisbremse“

Zu § 556 d Abs. 2 BGB-E

In § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB-E werden verschiedene Indikatoren zur Feststellung einer angespannten Wohnungsmarktlage beispielhaft vorgegeben. Wenngleich wir das Bedürfnis des Gesetzgebers nachvollziehen können, durch Vorgabe bestimmter Indikatoren für eine möglichst einheitliche Rechtsanwendung Sorge zu tragen, haben wir Zweifel, dass die Nennung einzelner Indikatoren in Anbetracht der sehr unterschiedlichen Wohnungsmarkt- sowie auch der sehr unterschiedlichen Datenlagen sinnvoll ist. Um in einer Landesverordnung festzustellen, ob in einem bestimmten Gebiet die Wohnungsmarktlage angespannt ist, ist ein Vergleich mit der Entwicklung im jeweiligen Bundesland sowie auch der jeweils betroffenen Stadt oder Gemeinde erforderlich. Zudem können nur solche Indikatoren in Frage kommen, für die Daten für sämtliche Gemeinden im Land zur Verfügung stehen und nach einheitlichen Methoden erhoben werden. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht auch in diesem Fall, ebenso wie bei den bereits bestehenden Tatbeständen des § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB und des § 577 a Abs. 2 BGB auf die Nennung möglicher Indikatoren verzichtet und die Auslegung den Ländern überlassen werden kann. Soll die Rechtsverordnung einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten, müssen die Länder die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Tatbestandsmerkmale bei der Bestimmung der Gebietskulisse ohnehin beachten. Alleine hierdurch dürfte eine willkürliche Auslegung des Begriffs „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ ausgeschlossen sein.

Sollte die Beibehaltung des Beispielkatalogs in Satz 3 dennoch für erforderlich gehalten werden, müsste angesichts der regional und örtlich sehr differenzierten Wohnungsmarkt- und Datenlage zumindest darauf verzichtet werden, den „bundesweiten Durchschnitt“ als Anknüpfungspunkt zu wählen.

Nach § 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB-E muss sich aus der Begründung der Rechtsverordnung u. a. auch ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch die Rechtsverordnung bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um den Wohnraummangel zu beheben. Die hinter dieser Regelung stehende Überlegung, dass die Begrenzung der Wiedervermietungs- mieten zwar geeignet ist, den mit den Wohnraummengpässen verbundenen Mietpreisanstieg temporär zu begrenzen, sie aber nicht dazu beiträgt, die eigentliche Ursache für die Mietentwicklung, nämlich die Wohnraumknappheit, zu beseitigen, unterstützt die Bundesvereinigung nachdrücklich. Wir sehen in der vorgesehenen Mietpreisbegrenzung daher allenfalls eine in Städten und Gemeinden mit Wohnraummangel sinnvolle Begleitmaßnahme bis zur eigentlichen Beseitigung der Versorgungsengpässe. Die Mietpreisbegrenzung darf aber bei den Bemühungen um eine Verbesserung der Wohnraumversorgung keinesfalls im Vordergrund stehen. Wie der Bundesrat in seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf zutreffend dargelegt hat, führt die nun vorgesehene gesetzliche Begründungspflicht allerdings dazu, dass die Landesverordnungen mit erheblichen Rechtsunsicherheiten behaftet sind. Daher regen wir an, § 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB-E zu streichen und es bei dem Hinweis in der Begründung des Gesetzentwurfs zu belassen.

Zu § 556 g Abs. 2 Satz 1 BGB-E

Gemäß § 556 g Abs. 2 BGB-E kann der Mieter eine zu viel gezahlte Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung gerügt hat und die Mietzahlung nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Wie sich aus der Begründung ergibt, soll der redliche Vermieter hierdurch vor unerwarteten Rückforderungsansprüchen geschützt werden. Allerdings hat die mit der Überschreitung der Mietpreisgrenze verbundene moderate Rechtsfolge für den Vermieter umgekehrt zur Konsequenz, dass unredliche Vermieter bei Verstößen wenig zu befürchten haben und die Regelung daher bewusst ignorieren könnten.

Wir halten die strikte Begrenzung der Rückzahlungspflichten des Vermieters daher nur unter der Voraussetzung für vertretbar, dass § 5 WiStG nicht nur beibehalten, sondern praxisgerecht (siehe II.2) novelliert wird.

2. Anpassung von § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung)

Die Bundesvereinigung begrüßt, dass in dem nun vorliegenden Gesetzentwurf – im Unterschied zum ursprünglichen Referentenentwurf – auf die allgemeine Aufhebung des § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung) verzichtet wird. Wie ausgeführt, halten wir die Beibehaltung dieser bußgeldbewehrten Vorschrift zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen angesichts der mit der Missachtung der Mietpreisbegrenzung nach § 556 d BGB-E verbundenen und nur moderaten Rechtsfolgen für unerlässlich.

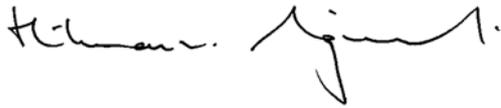
Da die neue Mietpreisbegrenzung zudem nur in den durch Länderverordnungen ausgewiesenen Gebieten anwendbar sein wird, wären die Mieter außerhalb der durch die Rechtsverordnung festgelegten Gebiete sowie nach Auslaufen der Geltungsdauer der jeweiligen Verordnung ohne § 5 WiStG überzogenen Mietpreisforderungen nach wie vor weitgehend schutzlos ausgeliefert. Denn nach den Erfahrungen scheitern in aller Regel Strafverfahren wegen Mietwucher nach § 291 StGB wegen der hohen Anforderungen.

Allerdings halten wir eine inhaltlich unveränderte Beibehaltung des § 5 WiStG für nicht zielführend, da dessen Anwendung in der Praxis derzeit nur eingeschränkt in Betracht kommt. Denn insoweit verlangt die Rechtsprechung, dass eine individuelle Zwangslage des betroffenen Mieters wegen des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ausgenutzt wird, um die überhöhten Mieterträge zu erzielen. Dieser Nachweis ist in der Praxis wegen des subjektiven Merkmals („Ausnutzen“) schwer zu führen, weshalb auch Ordnungswidrigkeitsverfahren nur geringe Erfolgsaussichten haben.

Damit die Regelung wieder zu einem praxistauglichen Instrument wird, muss § 5 WiStG daher so geändert werden, dass der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ zur maßgeblichen Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift wird. Für die Feststellung einer bußgeldbewehrten Mietpreisüberhöhung dürfte dies im Regelfall ausreichend sein. Denn normalerweise sind die Mieter nur bereit, derartig überhöhte Mieten zu akzeptieren, wenn ihnen aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage keine echte Alternative bleibt.

Um daher besonderen Fallkonstellationen Rechnung zu tragen, sollte insoweit dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet werden, im Einzelfall nachzuweisen, dass die hohe Miete nicht aufgrund der Marktanspannung, sondern wegen besonderer Umstände im Einzelfall vereinbart wurde.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Kay Ruge
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

**Statement Norbert Portz, DStGB
(Vertreter der kommunalen Spitzenverbände)
bei der öffentlichen Anhörung zum
Mietrechtsnovellierungsgesetz
am 3. Dezember 2014**

Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen grundsätzlich die Ziele des Gesetzentwurfs, den Preisanstieg bei Wiedervermietungsmieten für Wohnungssuchende sozialgerecht zu gestalten. Neuvertragsmieten sind zum Teil stark gestiegen. Sie liegen in einigen Gegenden attraktiver Städte bis zu 30% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Gesetz zielt auf diese angespannten Wohnmärkte in relativ wenigen Groß- und Universitätsstädten. Es betrifft einen geringen Teil der Bevölkerung.

Insgesamt funktioniert aber in den Kommunen der Mietmarkt mit seinen ca. 24 Mio. Wohnungen. Speziell gilt das dort, wo sich kommunale Wohnungsunternehmen engagieren. So liegt insgesamt im Bundesschnitt im letzten Jahrzehnt der Preisanstieg bei Nettokaltmieten unter der Inflationsrate. Die heterogene Situation auf dem Wohnungsmarkt in den Kommunen zeigt sich auch an den ca. 1,7 Mio. nach wie vor leer stehenden Wohnungen.

Der Gesetzentwurf zielt auf angespannte Wohnungsmärkte. Für die hier beabsichtigte Begrenzung der Neuvertragsmieten bietet der bestehende § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) bereits gute Lösungen. Die Norm stellt die Vermietung von Wohnräumen zu einem unangemessen hohen Entgelt unter Buße. Zu streichen wäre nur der kaum prüfbare Begriff „Ausnutzung“. Der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbaren Räumen“ muss als Voraussetzung einer Ordnungswidrigkeit reichen.

Der Gesetzentwurf bekämpft insgesamt nur die Symptome, nicht aber die Ursachen steigender Mieten. Eine Preisbegrenzung in den „Hotspots“ löst das Problem nicht. Nachhaltig ist allein eine Erhöhung des Wohnungsangebots im frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungsbau sowie beim Neu- und Umbau. Gefordert sind die öffentliche Hand und insbesondere die Millionen privaten Vermieter. Für diese bringen Eingriffe in den sensiblen Wohnungsmarkt die Gefahr von Investitionshemmnissen. Die zwei Ausnahmen von der Mietpreisbremse, die Nichtanwendung nach erstmaliger Nutzung und umfassender Modernisierung, sind daher richtig.

Im Übrigen ist der Gesetzentwurf nachzubessern: So darf in § 555 d zur Definition angespannter Wohnungsmärkte nicht auf die „Gefährdung“ der Bevölkerung mit Mietwohnungen, sondern – wie im Koalitionsvertrag – auf den tatsächlichen Nachweis angespannter Wohnungsmärkte abgestellt werden.

Insgesamt sind auch die Kommunen stärker einzubinden. Der in § 556 d erwähnte Erlass der Rechtsverordnung durch die Landesregierung zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten und die von der Landesregierung zu ergreifenden Maßnahmen müssen zwingend gemeinsam mit den Kommunen erfolgen. Diese kennen die vor Ort nötigen Maßnahmen und sie haben das Rechtsinstrumentarium.

Zu kritisieren ist, dass die im Koalitionsvertrag geplanten Neuregeln zu Mietpreisspiegeln zeitlich erst nach der Mietpreisbremse kommen. Dies zäumt das Pferd von hinten auf und Vermieter können die Mieten nicht langfristig kalkulieren.

Die Kommunen unterstützen grundsätzlich die Einführung des Prinzips „Wer bestellt, bezahlt“ bei Maklerverträgen.

Im Übrigen erfordert eine nachhaltige Wohnungspolitik aus kommunaler Sicht insbesondere folgende 5 Maßnahmen:

1. Mehr freifinanzierter und sozialgeförderter Wohnungsbau und Erhöhung des Wohngelds (Anpassung Mietentwicklung) von 500 Mio. € auf 630 Mio. € (Haushaltsentwurf) und nicht wie jetzt in der Beschlussvorlage geplant auf nur 530 Mio. €. Die Städtebauförderungsmittel des Bundes müssen dauerhaft auf mindestens 700 Mio. € bleiben.
2. Verankerung einer gesetzlichen Verpflichtung für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Preisminderung beim Verkauf von Bundesliegenschaften zu Wohnungen,

speziell bei Konversionsflächen. Ein Verkauf zum Höchstpreisprinzip wie bisher verursacht Mietsteigerungen.

3. Wohnungsbau braucht preiswertes Bauland: Die Baulandmobilisierung speziell bei Nachverdichtungen im Innern muss erleichtert und das Umwelt- mit dem Baurecht harmonisiert werden (TA Lärm, Artenschutz etc.).
4. Senkung der Baukosten (Steigerung über 30% seit 2000) und Kosten-Nutzen-Analyse vor der Neueinführung mietpreiserhöhender energetischer Standards (Neue EnEV: Baukostensteigerung: 5-7%).
5. Ballungsrandgemeinden in die hier oft preiswertere Wohnungsbauförderung stärker einbeziehen. Voraussetzung sind insoweit attraktive Wirtschafts- und Infrastruktureinrichtungen (Breitband) und ein gut angebundener ÖPNV.

Fazit:

Eine nachhaltige Wohnungspolitik bedarf differenzierter und nachhaltiger Maßnahmen, die über den jetzigen Gesetzentwurf weit hinausgehen. Es gilt: Nicht überall ist München, es gibt auch Herne, Cottbus und Pirmasens!

GdW Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 10.11.2014 (BT-Drucksache 18/3121)

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Dezember 2014

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2014

GdW Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 10.11.2014 über den Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

I. Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD setzt im Rahmen eines "Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" auf einen wohnungspolitischen Dreiklang. Dieser Dreiklang besteht aus einer **Stärkung der Investitionstätigkeit**, einer **Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus** und einer **ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung**. Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung über eine Mietpreisbremse, auf den wir unsere Stellungnahme beschränken wollen, wurde nunmehr allein der mietrechtliche Teil behandelt.

1. Anforderungen des Entwurfs im Kontext des Mietvertrages als Dauerschuldverhältnis

Der Mietvertrag ist, anders als etwa der Kaufvertrag, als **Dauerschuldverhältnis** konzipiert. Vermieter und Mieter sollen über eine möglichst lange Zeit Vertragspartner sein. Dies verlangt, dass nicht nur bei der Auslegung, sondern bereits bei Verabschiedung mietrechtlicher Regelungen die **schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind**. So auch das Bundesverfassungsgericht seit 1974.

Ausweislich der Gesetzesbegründung ist Anlass des Entwurfs die Erwägung, dass "vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden". Schließlich befindet sich das Vorhaben im Koalitionsvertrag unter der Überschrift "bezahlbare Mieten". Im Vordergrund des Gesetzentwurfs steht also der Mieter.

Der Gesetzgeber steht damit vor dem **schwierigen Balanceakt**, in der gebotenen Weise auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Dies ist notwendig, um den in Deutschland ausgewogenen Wohnungsmarkt weiterhin zu gewährleisten. Denn nicht jeder kann oder will sich eine eigene Wohnung leisten und ist daher auf Vermieter angewiesen, die dieses Angebot bereithalten.

Die mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung allgemein verbundene Zielsetzung begrüßt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausdrücklich.

Es ist nicht hinnehmbar, wenn bei Wechsel des Mieters ohne sachliche Gründe unverhältnismäßig hohe Neuvertragsmieten genommen werden. Hier hätte es aber keiner umfassenden Regelung im BGB bedurft. **Eine Novellierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hätte vollkommen genügt**. Dies hätte die bisherige gesetzliche Balance im BGB nicht gefährdet und auch nicht zu einer Fülle von juristischen und das Mietverhältnis belastenden Einzelfragen geführt. Auch negative Auswirkungen auf Wohnungsneubau und Modernisierung wären nicht zu erwarten gewesen.

2. Versachlichung der Debatte notwendig

Nach Ansicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist eine Versachlichung der Debatte notwendig. Dies vor allem deshalb, damit das eigentliche gesetzgeberische Ziel erreicht werden kann.

a.

Der GdW setzt sich für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland ein. Die (Angebots-) Mieten der im GdW organisierten Unternehmen liegen unterhalb des Bundesdurchschnitts. In Berlin liegen unsere Angebotsmieten etwa 20 % unterhalb des dortigen Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmieten insgesamt zeigt, dass nach Jahren der weitgehenden Stagnation oder Rückläufigkeit erst **ab dem Jahr 2010 eine reale Steigerung der Angebotsmieten erkennbar ist**. Die Mieten für Neu- und Wiedervermietungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind gerade im Jahr 2013 (plus 3,5%) und 2012 (plus 3,3%) stärker als in der Vergangenheit gestiegen. Von sehr hohen Mietsteigerungen von 6% und mehr waren 8% der Bevölkerung betroffen. Die Hälfte dieses Bevölkerungsanteils entfällt auf die Bundeshauptstadt Berlin, in der das allgemeine Mietniveau im bundesweiten Vergleich ausgesprochen moderat war. Erste Daten für das erste Quartal 2014 sprechen für eine Abschwächung des Mietanstiegs. **Wo die Angebotsmieten bereits ein hohes Niveau erreicht haben, fallen die Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus**. So ist etwa in Frankfurt im ersten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal kein Anstieg zu verzeichnen. In Hamburg und Stuttgart sind es weniger als 1%. Ausnahme bleibt Berlin mit einem Anstieg von fast 4% (Quelle: BBSR–Marktbeobachtung).

b.

Die größten Preiserhöhungen für Mieter sind **steigende Energiepreise und steigende Stromkosten**. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind zwischen 2000 und Mitte 2014 um 109% gestiegen. Allein die Stromkosten haben sich in diesem Zeitraum um 103% erhöht. Im gleichen Zeitraum sind die Nettokaltmieten um 19% gestiegen.

c.

Die **Baukosten** sind seit 2000 bis Mitte 2014 um 30% gestiegen. Grund hierfür sind auch die erhöhten Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Die Grunderwerbsteuer wurde in den einzelnen Bundesländern angehoben. Sie liegt zwischen 4,5% und 6,5% der Bemessungsgrundlage. NRW kündigt eine Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5% auf 6,5% zum 1. Januar 2015 an. Dies sind einige der Gründe für gestiegene Kosten bei den Hauspreisen. Zwischen September 2013 und September 2014 sind diese um etwa 4,7% gestiegen (Quelle: Immobilienindex IMX).

Dieses **Kostenproblem** wird mit einer im BGB **geregeltten Mietpreisbremse nicht gelöst werden können**. Erforderlich ist eine Verbreiterung des Angebots durch staatlich flankierende Maßnahmen, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Ohne eine enge Kooperation zwischen den am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren und den politisch Verantwortlichen wird dies nicht gelingen. Hier hoffen wir auf gute Ergebnisse im Rahmen des vom Bundesbauministerium eingesetzten "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen".

3. **Entwurf der Bundesregierung bedeutet deutliche Verbesserung für mehr Wohnungsbau**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lehnt den Gesetzentwurf aus den vorgenannten Gründen ab. Die staatliche Regulierung der Neuvertragsmieten im BGB ist ein Systembruch und verunsichert den Markt. Wir verkennen jedoch nicht, dass der Entwurf der Bundesregierung gegenüber dem Entwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz vom 18. März 2014 eine deutliche Verbesserung darstellt.

Mit der im Gesetz aufgenommenen **echten zeitlichen Befristung**, der **Ausnahme für Neubauten** sowie der Kopplung der Mietpreisbremse an einen **Maßnahmeplan** zur Behebung des Wohnungsmangels wurden gravierend negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit aus dem Entwurf vom 18. März 2014 korrigiert.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung folgt dem Kompromiss vom 23. September 2014, bei dem sich die Spitzen der Koalitionsfraktion über die Inhalte der Mietpreisbremse geeinigt haben. Unter den gegebenen politischen Voraussetzungen hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Einigung als einen „vernünftigen Kompromiss“ bezeichnet.

Nach der Einigung sollte der Gesetzentwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz in wesentlichen Punkten geändert werden. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht in allen Punkten der Einigung entspricht. Notwendig ist die Aufnahme von klarstellenden Regelungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Neubau, Modernisierung, aber auch zur Begrenzung von Streit zwischen den Vertragsparteien und erhöhtem bürokratischen Aufwand.

II. **Der GdW fordert daher:**

1. **Mietpreisbremse nur bei qualifiziertem Mietspiegel**

Ausgangslage der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn soll die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) sein. Mit Recht weist der Entwurf in der Begründung zu § 556d Abs. 2 BGB-E darauf hin, dass die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in vielen Fällen mit einem hohen Aufwand verbunden und streitanfällig ist. Allerdings stellt der solide erstellte **qualifizierte Mietspiegel**, welcher nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, ein **belastbares Instrument** zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Gerade der qualifizierte Mietspiegel schafft die notwendige Akzeptanz zwischen Vermieter und Mieter und sorgt für **Rechtsklarheit ohne Prozesse**. Mindestens aber muss das betroffene Gebiet über einen Mietspiegel verfügen.

2. **Wille des Entwurfs berücksichtigen – eine Verordnung sollte nur einmal erlassen werden dürfen**

Es ist zu begrüßen, dass die im Koalitionsvertrag vereinbarte Befristung der Mietpreisbremse die Aufnahme in den Gesetzentwurf gefunden hat. Nach der jetzigen Gesetzeskonzeption können Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Die entsprechende Rechtsverordnung selber muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Theoretisch ist es innerhalb dieses Zeitrahmens möglich, mindestens zwei Verordnungen zu erlassen, die sich aber auf jeweils andere Gebiete beziehen. Damit der politische Wille – insbesondere die Einigung der Koalition ("Die Mietpreisbremse gilt für fünf Jahre") – sich auch im Gesetzestext wiederfindet und Rechtssicherheit für Investoren und Beteiligte geschaffen wird, muss im Gesetz klargestellt werden, dass eine entsprechende Rechtsverordnung nur **einmal für die Dauer von höchstens fünf Jahren** bestimmt werden kann.

3. **Stärkere Verbindlichkeit bei der Definition von angespannten Wohnungsmärkten**

Die Mietpreisbremse greift in den Abschluss über neue Mietverträge ein. Die **verfassungsrechtlichen Anforderungen** liegen höher als bei staatlichen Eingriffen in bestehende Mietverhältnisse. Letztere unterliegen mit Recht einer stärkeren Sozialpflichtigkeit.

Insofern gilt es zu vermeiden, dass die in § 558 Abs. 3 BGB für bestehende Mietverhältnisse abgesenkte Kappungsgrenze für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, identisch mit den von der Mietpreisbremse betroffenen Gebieten ist. Mit dem Gesetz zur Mietpreisbremse muss etwa ausgeschlossen sein, dass im Land Brandenburg eine Mietpreisbremse für genau diejenigen 30 Kommunen gilt, in denen gemäß Beschluss des Bundeskabinetts vom 8. Juli 2014 die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15% angehoben werden darf.

Daher muss der vorgelegte Entwurf der Bundesregierung, der der Definition von angespannten Wohnungsmärkten vier mögliche, voneinander jedoch unabhängige Indikatoren zugrunde legt, eine **stärkere Verbindlichkeit** erfahren. Notwendig ist ein stärkerer Bezug auf den jeweiligen Wohnungsmarkt. Daher muss eine tatsächliche Unterversorgung von Wohnraum vorliegen, zumindest aber müssen drei der vier Indikatoren verbindlich vorliegen.

4. **Erfolg der Maßnahmenpläne zur Behebung des Wohnungsmangels nachprüfen**

Eine **besondere Bedeutung** kommt der nunmehr im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung über die Erstellung von **Maßnahmenplänen** zu. Es ist zu begrüßen, dass im Unterschied zum Vorentwurf vom 18. März 2014 die Bundesregierung nunmehr die Mietpreisbremse an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels koppelt. Bei der Erstellung von Maßnahmen reicht es nach dem Entwurf jedoch aus, wenn sich aus der Begründung ergibt, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches kann dies für bestimmte Maßnahmen nicht ohne die Kommune erfolgen. Notwendig sollte daher eine Evaluierung der Maßnahmen, also eine **Erfolgskontrolle** sein.

5. **Gefährdung von Modernisierungsmaßnahmen – barrierearme Modernisierungsmaßnahmen in den Katalog des § 555b BGB aufnehmen**

Nach dem Entwurf können Modernisierungsmaßnahmen, die vor der Wiedervermietung einer Wohnung durchgeführt worden sind, dann auf das neue Mietverhältnis angerechnet werden, wenn diese in den letzten drei Jahren durchgeführt worden sind. Diese **zeitliche Begrenzung ist willkürlich** und reicht nicht aus, um den freiwilligen oder durch § 559 Abs. 4 BGB erzwungenen Verzicht auf Mieterhöhungen nach § 559 BGB bei der Wiedervermietung nach langjährigen Mietverhältnissen auszugleichen.

Um sicherzustellen, dass auch **barrierearme Modernisierungsmaßnahmen** von der Mietpreisbremse nicht oder nur gering betroffen sind, müssen diese **in den Katalog des § 555b BGB** aufgenommen und ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

6. **Eingriff in den ausgewogenen Wohnungsmarkt verhindern**

Deutschland zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter aus. So gibt es in Deutschland rund 40 Millionen Wohnungen, davon knapp 24 Millionen Mietwohnungen. **Rund 54% aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen.** Der anteilmäßig große und gut funktionierende Mietwohnungsmarkt ist ein Hauptcharakteristikum des deutschen Wohnungsmarktes und hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt.

Dieses ausgewogene Verhältnis darf nicht durch regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt gefährdet werden. **Deutschland braucht die Wohnungswirtschaft und den einzelnen privaten Vermieter.**

So zeigen Beispiele anderer europäischer Länder, wie Spanien, Österreich oder Großbritannien, dass zu starke regulatorische Eingriffe in den Markt zu einer **"Flucht ins Eigentum"** führen. In Spanien galt in vielen Kommunen ein Mietpreisstopp bis in die 1980er Jahre mit der Folge, dass sich Vermieter aus dem Markt zurückzogen. Daraufhin stieg die Eigentumsquote auf über 80% an, obwohl sich viele Spanier Eigentum nicht leisten und entsprechende Kredite nicht bedienen konnten.

Unsere Bedenken werden auch von dem Anfang April 2014 veröffentlichten **Bericht der Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission** "Regulierung des Mietwohnungsmarktes in der Europäischen Union" (European Economy, Economic Papers 515, April 2014) gestützt. So stellt die Europäische Kommission fest, dass Änderungen am Mietrecht nicht immer durch Marktentwicklungen bestimmt werden, sondern oft durch politisch motivierte Anliegen. Regulierte Mietwohnungsmärkte schränken die Versorgung mit Mietwohnungen ein, da die Immobilieninvestitionen nicht mehr profitabel sind. Auf diese Weise – so die Feststellungen der Generaldirektion weiter – können Eingriffe in das Mietrecht das Angebot am Mietwohnungsmarkt verringern und negative Auswirkungen am Wohnungsmarkt implizieren.

7. Bisherige Systematik des BGB nicht gefährden

Die Mietpreisbremse **gefährdet die bestehende Systematik** innerhalb des BGB. Im Vertragsrecht gilt insbesondere das im BGB verankerte Mietrecht als Paradigma der Dauerschuldverhältnisse. So unterscheidet sich der Mietvertrag fundamental von punktuellen Austauschverträgen. Diese traditionelle Funktion des Mietvertrages kann, wie bei Dauerschuldverhältnissen insgesamt, nur dann Wirkung entfalten, wenn die Interessen beider Vertragsparteien gewahrt werden und in einem ausgewogenem Verhältnis zueinander stehen. Hier aber wird das Mietrecht zu Lasten nur einer Partei verändert.

Mit den weiteren durch die Koalition verabredeten Veränderungen im Mietrecht (z. B. § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierung, "tatsächliche Wohnfläche", Anpassung des Mietspiegels ...) wird sich dieses Ungleichgewicht weiter verschärfen. Schon deshalb ist die nun aufgenommene echte zeitliche Befristung notwendig.

III.

Stellungnahme des GdW zu den einzelnen Regelungen

1.

Zu § 556d BGB-E – Zulässige Miete bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung

Abs. 1 bestimmt, dass bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum, der in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt liegt, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Miete höchstens um 10% übersteigen darf.

Gemäß Abs. 2 werden die Landesregierung ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonderes gefährdet ist.

Genannt werden vier Indikatoren in denen dies "insbesondere" der Fall sein "kann":

- (1) die Mieten steigen stärker als im Bundesdurchschnitt,
- (2) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
- (3) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- (4) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ferner ist die Verordnung zu begründen, an einen Maßnahmeplan zur Behebung des Wohnungsmangels zu koppeln und muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.

1.1

Qualifizierter Mietspiegel

Der GdW schlägt vor,

eine Mietpreisbremse nur in denjenigen Gebieten zu ermöglichen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel – allenfalls hilfsweise ein einfacher Mietspiegel – aufgestellt worden ist.

Begründung:

Ausgangslage der im Höchstfall zulässigen Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Gesetz kennt den qualifizierten und einfachen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Sachverständigengutachten sowie ein Vergleich der Entgelte mit einzelnen vergleichbaren Wohnungen, wobei die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen genügen, vgl. § 558a Abs. 2 BGB.

Gerade im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses sind streitanfällige Regelungen zu vermeiden. Zu § 556g BGB-E schreibt die Be-

gründung, dass die **Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit "Unsicherheiten verbunden"** ist. Verwiesen wird auf den "redlich bemühten" Vermieter, den der Entwurf im Rahmen des Auskunfts- und Rückforderungsanspruchs zu schützen versucht.

Aus Sicht des **sozialen Mieterschutzes** – auch hierauf verweist die Begründung (S. 33) – ist es problematisch, wenn der Mieter sich nicht vor Abschluss des Vertrages aus allgemein üblichen Quellen über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren kann. Weiter bemerkt die Begründung des Entwurfs (S. 33 a. E.), dass es dem Mieter zumutbar sei, zur Feststellung der zulässigen Miete zunächst allgemein zugängliche Quellen zu nutzen, insbesondere den örtlichen Mietspiegel.

Gerade aber in angespannten Wohnungsmärkten wird der Mieter Fragen an den Vermieter vermeiden, die seinen Vertragsabschluss gefährden und seine Chancen auf die begehrte Wohnung verringern. Deshalb ist der Mieter ausschließlich auf allgemein zugängliche Quellen angewiesen. Andernfalls kann er erst nach Abschluss des Mietvertrages rügen und wird erst dann Auskunft verlangen. Dies führt unweigerlich zu einer Belastung des Mietverhältnisses und ggf. zu einer vermehrten Anzahl an Prozessen.

Umgekehrt erfolgt in der Begründung (S. 23) der Hinweis auf den erhöhten Erfüllungsaufwand zur Bestimmung der Miete. Dies betrifft zunächst den Vermieter. Auch dieser will die Miethöhe im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen festlegen, um nicht später mit Rückforderungsansprüchen oder Prozessen konfrontiert zu werden. Auch hier hilft der Mietspiegel.

Sowohl aus Sicht des Mieters, als auch aus der Sicht des Vermieters ist mindestens ein Mietspiegel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern. **Dies erscheint interessengerecht.** Ein (teures) Sachverständigengutachten – von wem auch immer vorgelegt – oder die Benennung von drei Vergleichswohnungen schaffen nicht das **Vertrauen** in die Richtigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete und sind nur in seltenen Fällen öffentlich zugänglich. Verbandsinterne Mietdatenbanken sind nur begrenzt zugänglich. Dies erkennt auch die Begründung zu dem Entwurf, zieht aber nicht die notwendigen Schlüsse.

Notwendigerweise muss es sich aber um einen **qualifizierten Mietspiegel** handeln. Dies aus nachfolgenden Gründen:

Die "Mietpreispbremse" soll nur in angespannten Wohnungsmärkten zum Tragen kommen. Anders als der "einfache" Mietspiegel, der von Interessenvertretern oder der Gemeinde erstellt oder anerkannt worden ist, stützt sich der qualifizierte Mietspiegel auf anerkannte wissenschaftliche Grundsätze. Lediglich 31,7% der Gebiete mit über 100.000 Einwohnern verfügen über einen qualifizierten Mietspiegel:

Mietspiegelverbreitung in Deutschland				
Gemeindegröße	Gemeinden mit Mietspiegel	Mietspiegel mit Fremdbezug	qualifizierter Mietspiegel	einfacher Mietspiegel
bis unter 20.000 Einwohner	2,9%	2,2%	0,3%	2,6%
20.000 bis unter 50.000 Einwohner	41,7%	15,3%	3,1%	38,6%
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	72,9%	12,1%	8,4%	64,5%
100.000 Einwohner und mehr	89,0%	2,4%	31,7%	56,1%
Insgesamt	5,6%	2,9%	0,7%	4,9%

In den klassischen, mit Berlin, Hamburg oder München vergleichbaren Gebieten, verfügen nur Bremen oder Köln nicht über einen qualifizierten Mietspiegel. Weil aber der qualifizierte Mietspiegel nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt wird, verfügt dieser über die notwendige **Akzeptanz**.

Soweit qualifizierte Mietspiegel mit Erfolg gerichtlich angegriffen worden sind, berührt dies weniger die grundsätzliche Richtigkeit der gesetzlichen Konzeption, als vielmehr ihre Umsetzung. Auch der einfache Mietspiegel sowie die übrigen Begründungsmittel sind nicht davor geschützt, von den Gerichten mit Erfolg in Frage gestellt zu werden.

1.2 Befristung

Der GdW schlägt vor,

dass die Landesregierungen ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung (nur) **einmalig** für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Begründung:

Ausdrücklich wird begrüßt, dass nach dem Entwurf der Bundesregierung nunmehr eine echte zeitliche Befristung aufgenommen worden ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten können für die Dauer von **höchstens fünf Jahren** bestimmt werden. Berlin, Hamburg oder München bzw. ihre entsprechende Teilgebiete können also nach Verabschiedung einer entsprechenden Verordnung nur einmal als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden.

Diese echte Befristung des Gesetzes steht **im Einklang mit dem Koalitionsvertrag** und begrenzt die nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf den Wohnungsneubau.

So ist bei einer Amortisationsdauer der Neubaukosten von 30 Jahren derzeit eine jährliche Mietsteigerungsrate von 1,7% notwendig.

Diese Mietsteigerungsrate wäre ohne eine Befristung nicht mehr möglich. Sie würde bei weit unter 1% liegen. Dies würde viele Bauvorhaben unwirtschaftlich machen. **Deshalb vertrauen wir darauf, dass diese echte zeitliche Befristung auch bei anderen politischen Verhältnissen Bestand hat.** Jede Diskussion hierüber würde nicht nur das Vertrauen in die Politik erschüttern, sondern zu einer echten "Neubaubremse" führen.

Die entsprechende Rechtsverordnung selber muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Wie bereits ausgeführt, zeigt die in § 556d BGB-E gefundene Formulierung den klar erkennbaren Willen des Gesetzgebers, dass die Ausweisung der Gebiete einmalig zu erfolgen hat. Dieser Wille findet sich jedoch nicht eindeutig im Gesetz wieder. Denn theoretisch ist es möglich, mindestens zwei Verordnungen zu erlassen, die sich aber auf jeweils andere Gebiete beziehen. Damit sich der politische Wille auch im Gesetzestext wiederfindet und Rechtssicherheit für Investoren und Beteiligte geschaffen wird, muss im Gesetz klargestellt werden, dass eine entsprechende Rechtsverordnung **nur einmal** für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden kann. Schließlich ist eine echte zeitliche Befristung kein neues Instrument. Sie wurde bereits mit Gesetz über den Kündigungsschutz von Wohnraum vom 25. November 1971, Bundesgesetzblatt 1971, S. 1839, vorgesehen.

1.3

Definition angespannter Wohnungsmärkte

Die im nunmehrigen Entwurf vorgenommene Definition der angespannten Wohnungsmärkte stellt eine **Verbesserung** gegenüber dem Referentenentwurf vom 18. März 2014 dar. Erstmals werden vier Indikatoren aufgeführt, die die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts stützen, vgl. § 556d Abs. 2 BGB-E. Es ist erkennbar, dass der Entwurf die im Koalitionsvertrag gefundene Vereinbarung umsetzen will. Dies vorausgeschickt, beschränken wir uns insofern auf folgende Bemerkungen:

(1) Gebietsbestimmung

Der GdW schlägt vor,

dass nur in Gebieten mit **nachgewiesen** angespannten Wohnungsmärkten eine Mietpreisbremse greifen kann.

Begründung:

Die von uns **vorgeschlagene Formulierung entspricht dem Wortlaut des Koalitionsvertrages.** Dieser sieht vor, dass eine Mietpreisbremse nur in den Gebieten mit "nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten" gelten soll. Demnach reicht eine "Gefährdung" – wie im Entwurf formuliert – nicht aus.

Der Wortlaut, der im Entwurf vorgeschlagenen Regelung zur Bestimmung der Gebiete, ist weiter der erst mit Mietrechtsänderungsgesetz 2013 eingeführten Vorschrift in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB entnommen. Die dort gültige Kappungsgrenze bezieht sich auf bestehende Mietverträge. **Die neu eingeführte Regelung soll hingegen eine Kappungsgrenze bei neuen Mietverträgen festle-**

gen. Im Hinblick auf Art. 14 GG und der sich aus Art. 2 GG ergebenden Privatautonomie erfordert dies eine verfassungsrechtlich andere Bewertung.

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes sind Einschränkungen in die Vertragsfreiheit nur dann gerechtfertigt, wenn erheblich ungleiche Verhandlungspositionen vorliegen. Es muss also einen dominanten Vermieter geben, der den Vertragsinhalt faktisch einseitig bestimmen kann und so die schwächere Lage seines Vertragspartners ausnutzt (vgl. BVerfG 114, 1, 34 f.). Ein solch erhebliches Ungleichgewicht besteht aber nur dann, wenn eine tatsächliche Mangellage besteht und nicht bloß die Gefahr einer Mangellage.

Es ist erkennbar, dass der Regierungsentwurf mit der insgesamt veränderten Fassung des § 556d Absatz 2 BGB-E diesen Anforderungen Rechnung tragen will (vgl. insbesondere Blank, WuM 2014, S. 641, 647). Insofern wäre es also wünschenswert, wenn sich dieser Wille auch klarstellend im Gesetz wiederfindet. Diese – sowie andere Klarstellungen – sind auch deshalb notwendig, da infolge der Befristung Rechtsunsicherheiten, die abschließend nur durch die Rechtsprechung behoben werden können, dringend zu vermeiden sind.

Zuletzt erscheint es auch systematisch fraglich, dass in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB-E eine Formulierung aufgegriffen wurde, die bereits aus den Bestimmungen in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB und § 577a Abs. 2 BGB, mit jeweils anderen Zielvorgabe, bekannt ist. Dies könnte den Verordnungsgeber dazu verleiten, die dort bestimmten Gebiete auf die "Mietpreisbremse" zu übertragen.

(2) Indikatoren

Der GdW schlägt vor,

dass nur in Gebieten, in denen eine Unterversorgung (geringes Angebot) mit Wohnraum besteht, ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Hilfsweise wird vorgeschlagen,

die Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte eindeutig zu bestimmen ("ist"-Bestimmung) und das Vorliegen mehrerer Indikatoren gesetzlich zu verankern.

Begründung:

Entscheidendes Kriterium für einen angespannten Wohnungsmarkt ist ein **geringes Angebot** an Wohnraum, mithin eine Mangelsituation. Entscheidend dafür ist die jeweilige Situation auf dem **regionalen Wohnungsmarkt**. Die Formulierung "geringes Angebot" ist bereits aus § 5 WiStG bekannt, deren Anwendungsbereich einzig infolge erhöhter prozessualer Anforderungen im Bereich der Darlegung des Tatbestandsmerkmals "Ausnutzen" in der Praxis kaum angewendet wird.

Der BGH neigt insoweit zu der Auffassung, dass ein geringes Angebot dann zu verneinen ist, wenn der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist (BGH, Urt. v. 13.04.2005 - VIII ZR 44/04). Er hat diese Frage jedoch nicht abschließend entschieden und verweist auf die h. M., wonach ein geringes Angebot dann vorliegt, wenn das Angebot an Wohnraum der betreffenden Art die Nachfrage nicht wenigstens spürbar übersteigt. Aufgrund der Intention des Gesetzes dürfte die übliche Leerstandsquote von 2-3% zur Bestimmung eines "geringen Angebots" nicht schädlich sein.

Jedenfalls sind die weiteren im Entwurf genannten Indikatoren lediglich Indiz für ein geringes Angebot (vgl. Blank in: Schmidt-Futterer, 11. Auflage, § 5 WiStG, Rn. 65). Aus ihnen ergibt sich erst das geringe Angebot bzw. den angespannten Wohnungsmarkt.

Aus diesem Grund wäre es nicht zulässig, wenn die in 1 – 3 genannten Indikatoren losgelöst von der Nummer 4 ausreichen, um angespannte Wohnungsmärkte zu bestimmen.

Sofern der Gesetzgeber dieser Argumentation nicht folgt, so müssen – entsprechend unserer hilfsweise vorgeschlagenen Anregung – **mindestens mehrere Indikatoren (3!)** vorliegen. Jedenfalls kann es nicht ausreichen, wenn nur ein Indikator in dem bewerteten Gebiet vorliegt.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes sowie der Begründung ist das Vorliegen der Indikatoren nicht bindende Voraussetzung. Von "starken Vorgaben" sieht der Entwurf ab. Die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte erfolgt nach dem Entwurf auf dem Verordnungsweg durch die jeweilige Landesregierung. Die jeweilige Landesregierung ist also nahezu frei in der Auslegung, was angespannte Wohnungsmärkte sind. Jedes Bundesland kann einen angespannten Wohnungsmarkt anders verstehen. **Die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte wird damit ein Politikum.** Insofern ist die "kann-Bestimmung" durch eine "ist-Bestimmung" zu ersetzen.

1.4

Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels

Der GdW schlägt vor,

dass im Gesetz eine Regelung aufgenommen wird, die festlegt, dass der Maßnahmenplan gemeinsam mit den Kommunen zu entwickeln und die Wirkung der getroffenen Maßnahmen jährlich zu überprüfen ist.

Begründung:

Nachdem der Referentenentwurf vom 18. März 2014 (lediglich) in der Begründung erwähnt hat, dass die Mietpreisbremse an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Beseitigung des Wohnungsmangels gekoppelt und in die Abwägung, ob eine entsprechende Verordnung erlassen wird, einbezogen werden soll, sieht der Entwurf dies ausdrücklich und gesetzlich vor. Dies ist **notwendig, richtig** und entspricht dem **Koalitionsvertrag**.

Eine Mietpreisbremse ist ein preisbegrenzender Eingriff. Er schafft nicht den erforderlichen Wohnungsneubau. Dieser ist aber notwendig, damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verbreitert werden kann. **Die Behandlung dieses zentralen Punktes allein in der Begründung hätte dem im Koalitionsvertrag zum Ausdruck kommenden Willen nicht entsprochen.**

Beispiele für einen Maßnahmenplan in den Gebieten sollten sein:

- Zweckbindung der Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau und Fokussierung auf Neubaumaßnahmen,
- verstärkte Baulandausweisung und verbilligte Vergabe für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Konzeptvergabe,
- Übernahme von Bürgschaften
- Ermäßigungen der Grunderwerbsteuer bei Baulandübertragungen für den geförderten Wohnungsbau,
- befristete Grundsteuerbefreiung für neu errichtete Gebäude im sozialen Wohnungsbau.

Aufgrund der Tatsache, dass die nunmehr im Gesetz vorgesehenen Maßnahmenpläne eine besondere Bedeutung zukommt, muss der Maßnahmenplan in **Kooperation mit der Gemeinde** bzw. der unteren Verwaltungsebene erstellt werden. Unbefriedigend ist, dass weder im Gesetzestext noch in der Begründung die Frage der Erfüllung der Maßnahmenpläne angesprochen wird. Ein jährliches "Reporting" ist nicht vorgesehen. Im Ergebnis muss also nur ein Maßnahmenplan "aufgeschrieben" werden. Dies wird der Bedeutung der Maßnahmenpläne für die Behebung des Wohnungsmangels nicht gerecht. Wichtig ist eine **Erfolgskontrolle**.

1.5 Berücksichtigung der Kostenmiete

Der GdW schlägt vor,

dass abweichend von § 556d Abs. 1 BGB-E eine höhere Miete vereinbart werden kann, wenn dies zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist und nicht in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters steht.

Begründung:

Die von uns vorgeschlagene Formulierung greift die Regelung in § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG auf. Diese bezweckt einen **"Schutzmechanismus"** auch für Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus, die etwa aus der Zweckbindung fallen, und garantiert so die Wirtschaftlichkeit des Bestandes.

2. Zu § 556e BGB-E

2.1 Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

Sofern die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB-E zulässige Miete ist, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Gemäß Satz 2 bleiben bei der Ermittlung der Vormiete Mietminderungen unberücksichtigt sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Der GdW schlägt vor,

in Satz 1 klarzustellen, dass es sich bei der Vormiete um die Miete nach Vereinbarung oder nach Gesetz handelt.

Mieterhöhungen, die nach § 557 Abs. 1 BGB mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, sollen nur bei Nachweis einer den Nachmieter schädigenden Absicht ausgeschlossen bleiben.

Begründung:

Der Referentenentwurf vom 18. März 2014 definierte die Vormiete ohne jede Einschränkung als "die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete".

In seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz hat der GdW darauf hingewiesen, dass es sich bei der Formulierung um ein Redaktionsversehen handeln dürfte. Die geschuldete Miete kann nämlich von der vereinbarten Miete dann abweichen, wenn die Miete wegen eines Mangels gemindert war. Nunmehr ist geregelt, dass "Mietminderungen" bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben. In der Literatur (u. a. Blank, a. a. O., S. 649) ist bereits darauf hingewiesen worden, dass hiervon nur Fälle behebbarer Mängel betroffen sein können. Dies ist offenkundig.

Bei der Vormiete muss es sich also um eine Miete handeln, die zwischen den Parteien **wirksam vereinbart oder einseitig gem. § 558 BGB erklärt wurde.**

Im Übrigen ist zu begrüßen, dass der Entwurf eine Bestandsschutzregelung für den Fall aufgenommen hat, in dem die im vorherigen Mietvertrag "geschuldete" Miete (Vormiete) die nach § 556d BGB-E zulässige Miete übersteigt. Hier soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken. Dies entspricht auch der Zielrichtung des Gesetzes, nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte zu fordern, sondern unangemessene Preissprünge bei Wiedervermietung zu unterbinden.

Abzulehnen ist aber, dass Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die nach § 557 Abs. 1 BGB mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Unterstellt wird ein **kollusives Zusammenwirken** zwischen Vermieter und Mieter. Dieses kollusive Zusammenwirken ist jedoch nicht grundlos und ohne weitere Anhaltspunkte zu unterstellen. Es ist zumindest **an engere Voraussetzungen** zu binden.

2.2

Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung – barrierearme Maßnahmen berücksichtigen

Gemäß § 556e Abs. 2 BGB-E erlauben Modernisierungen nach § 559 BGB in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete kann dann um den Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB erhöht werden. Bei der Berechnung ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Der GdW schlägt vor,

Modernisierungsmaßnahmen, die vor Wiedervermietung durchgeführt worden sind, müssen **vollständig** und mit einer Befristung von **mindestens 10 Jahren** berücksichtigt werden können, soweit sie nicht bereits nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB vollständig geltend gemacht worden sind.

Begründung:

Es ist zu begrüßen, dass der Entwurf Modernisierungsmaßnahmen bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe berücksichtigt. So wird insbesondere vermieden, dass Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen Beendigung des alten Mietverhältnisses und Begründung des neuen Mietverhältnisses vorgenommen werden, unterbleiben.

Die zeitliche Begrenzung auf drei Jahre ist abzulehnen. Sie leuchtet nicht ein.

Die im GdW organisierten Unternehmen verzichten in bestehenden Mietverhältnissen häufig auf die Geltendmachung einer vollen Mieterhöhung nach § 559 BGB – dies auch aus sozialen Gründen – zugunsten langjähriger oder betagter Mieter mit geringem Einkommen oder geringer Rente. Die **sehr "knappe" zeitliche Begrenzung auf drei Jahre** wird aber dazu führen, dass in den Mangellagen künftig jede Modernisierungsmaßnahme in gesetzlich zulässiger Höhe erhoben wird. In bestehenden Mietverträgen würde **Wohnen sogar teurer**.

Der gesetzte zeitliche Rahmen ist **willkürlich und ohne Vorbild**. Es hängt schlicht vom Zufall ab, ob eine Modernisierungsmaßnahme noch berücksichtigt werden kann oder nicht. Insofern hat diese knappe zeitliche Befristung negative Auswirkungen auf Modernisierungsmaßnahmen. Im Hinblick auf das Mietrechtsänderungsgesetz 2013, welches insbesondere die Energiewende im Gebäudebereich voranbringen wollte, ist diese Regelung kontraproduktiv.

Mit der Einfügung des Wortes "**vollständig**" soll **klargestellt** werden, dass Vermieter, die von der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB aus Gründen des Mieterschutzes nicht in vollem Umfang von der gesetzlich zulässigen Höhe Gebrauch gemacht haben, dies – so wie wohl auch beabsichtigt – im Anschlussmietverhältnis nachholen können.

Entsprechendes gilt auch für **Modernisierungsvereinbarungen**, die eine häufige Praxis darstellen. Auch hier muss sichergestellt werden, dass bei deren Nichtberücksichtigung die Kosten der Modernisierung zusätzlich zu den 10% auf die neue Miete gerechnet werden dürfen. Dies ist aus dem Gesetzestext nicht ganz eindeutig zu entnehmen.

Der GdW schlägt weiter vor,

barrierearme Maßnahmen in den Katalog des § 555b BGB aufzunehmen.

Begründung:

Nach dem derzeitigen Entwurf fällt eine seriöse Einschätzung über die Auswirkung der Mietpreisbremse auf altersgerechte oder barrierearme Modernisierungsmaßnahmen schwer.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 wurde die energetische Modernisierung ausdrücklich in den Katalog des § 555b BGB und somit als Modernisierungsmaßnahme aufgenommen.

Maßnahmen des altersgerechten bzw. barrierearmen Umbaus gelten aber nur dann als Modernisierungsmaßnahme, wenn diese wohnwertverbessernd ist. Wohnwertverbessernd sind sie aber nur dann, wenn die Maßnahme generell und nicht nur für ältere oder behinderte Menschen eine Verbesserung darstellt. Führt der Vermieter aber entsprechende Maßnahmen zu Gunsten des älteren oder behinderten Mieters durch und verzichtet auf eine Anrechnung der Aufwendungen, können diese nicht in jedem Fall in dem Anschlussmietverhältnis geltend gemacht werden.

Im Ergebnis würden entsprechende Maßnahmen entweder unterbleiben oder vom "aktuellen" Mieter in voller Höhe verlangt werden.

Der Gesetzentwurf sollte also zum Anlass genommen werden, hier Klarheit zu schaffen. Eine Lösung könnte dahingehend lauten, dass entsprechende Maßnahmen immer auch Modernisierungsmaßnahmen darstellen und nach § 559 BGB geltend gemacht werden können. Der Mieterschutz bleibt durch die bestehende Rechtslage gewahrt.

Mit einer Aufnahme in das Gesetz wären schließlich die beiden zentralen Herausforderungen, nämlich die energetische Modernisierung und die Auswirkung des demographischen Wandels, ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahme aufgenommen.

3.

Zu § 556f BGB-E Ausnahmen

Die §§ 556 BGB-E und 556e BGB-E sollen nicht anzuwenden sein auf

1. eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt und vermietet wird,
2. die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

3.1

Ausnahme für neue Wohnungen

Bewertung:

Die Vorschrift ist zu begrüßen. Sie trägt dazu bei, dass der Wohnungsneubau nicht durch die Mietpreisbremse verhindert wird. Richtig ist weiter, dass die Ausnahmegvorschrift nicht gebäudebezogen, sondern wohnungsbezogen ist. Sie erfasst nicht nur Neubauten, sondern auch neu geschaffene Wohnungen.

Nach dem Willen des Gesetzgebers und der bereits angesprochenen Einigung der Koalition, soll die Vorschrift auch **Folgevermietungen** umfassen. Die Begründung hierzu geht zwar eindeutig in diese Richtung, bleibt aber zum Teil widersprüchlich. Deshalb bedarf es im Gesetz einer entsprechenden Klarstellung, dass auch Folgevermietungen für nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzte Wohnungen ausgenommen sind (vgl. Das Grundeigentum Nr. 22/2014, S. 1480).

Geförderte Wohnungsbestände müssen im Weiteren von der Mietpreisbremse ausgenommen werden.

3.2

Ausnahme für erste Vermietung bei umfassender Modernisierung

Der GdW schlägt vor,

die Wörter "umfassender Modernisierung" durch die Wörter "wesentlicher Bauaufwand" zu ersetzen.

Begründung:

Durch den Ersatz des Wortes "Wiedervermietung" durch die Wörter "erste Vermietung" wurde ggf. unser Hinweis im Rahmen der Stellungnahme zum Referentenentwurf aufgegriffen. Denn der Begriff "Weitervermietung" setzt voraus, dass die Wohnung bereits vermietet worden ist. Die Ausnahme sollte aber auch dann greifen, wenn der Eigentümer die Wohnung genutzt und nach umfassender Modernisierung erstmalig vermietet.

Unter einer "umfassenden Modernisierung" versteht der Entwurf eine Vergleichbarkeit mit Neubauten und sieht einen sachgerechten Anknüpfungspunkt in der Regelung des § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG. Diese Vorschrift allerdings verlangt einen wesentlichen Bauauf-

wand. Dieser soll dann vorliegen, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht hat. **Soweit die Begründung auf die Vorschrift des WoFG verweist, so ist zum einen deren Begrifflichkeit " wesentlicher Bauaufwand" zu übernehmen** und – mindestens in der Begründung eine **Klarstellung** erforderlich, dass tatsächlich nur ein Drittel der Baukosten (Kostengruppen 300/400) gemeint sind.

Im Hinblick auf unterschwellige Modernisierungen ist die Vorschrift streitanfällig. So wird in der Rechtsprechung nicht sklavisch an dem Betrag festgehalten, vgl. hierzu Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2012 Anm. 1. Daher wird vorgeschlagen, sich an den **Begrifflichkeiten des Handelsgesetzbuches zur Definition von Herstellungskosten zu orientieren**. Gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB liegen Herstellungskosten u. a. im Fall von "über dem ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen" vor.

4.

Zu § 556g BGB-E Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche

Gemäß § 556g Abs. 2 BGB-E kann der Mieter von dem Vermieter eine nach §§ 556d BGB-E und 556e BGB-E nicht geschuldete Miete zurück verlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Auf den Rückforderungsanspruch sind die §§ 814 und 817 Satz 2 BGB nicht anzuwenden, vgl. Abs. 1.

Gemäß § 556g Abs. 3 BGB-E ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen gilt § 559b Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB entsprechen.

Bewertung:

Die im Entwurf vorgeschlagene Regelung ist **Folge der praktischen Probleme**, die sich bei der Bestimmung der höchstzulässigen Miete bei Mietbeginn ergeben. Sie zeigt, dass das Gesetzesvorhaben insgesamt streitanfällig ist. Insofern wird auf unsere Ausführungen zur Notwendigkeit eines qualifizierten Mietspiegels verwiesen, 2.1.

Die Vorschrift führt zu **Bürokratie**. Mieterinformationen, Kosten über Modernisierungsmaßnahmen sind über einen langen Zeitraum festzuhalten. Dies führt zu Problemen, da in den heutigen IT-Systemen keine früheren Mietspiegelwerte vorgehalten werden.

5.

Zu § 557a BGB-E – Staffelmiete

Gemäß dem neu eingefügten Abs. 4 sollen die §§ 556d-E bis 556g-E auf jede Mietstaffel angewendet werden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die von einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Mietstaffel bleibt erhalten.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird die Vorschrift dazu führen, dass Staffelmietverträge künftig nicht mehr abgeschlossen werden.

Der GdW fordert,

§ 557a BGB nicht zu ändern.

Begründung:

Sinn und Zweck der Staffelmietvereinbarung besteht darin, dass für Vermieter und Mieter **Planungssicherheit in Bezug auf die zukünftige Miete** geschaffen wird. Wenn nun aber jede Staffel anhand der Mietpreisbremse überprüfbar ist, kann die Staffelmietvereinbarung nur dann rechtswirksam vereinbart werden, wenn die Parteien eine korrekte Zukunftsprognose zur Mietpreisentwicklung in die Gestaltung des Mietvertrages einbeziehen. Dies ist praktisch nicht umsetzbar, führt im Ergebnis zu erheblicher Rechtsunsicherheit und unterläuft den vertraglichen Parteiwillen bei Abschluss des Mietvertrages.

In der Gesetzesbegründung zu § 557a Abs. 4 BGB heißt es: *„Der Bestandsschutz für eine höhere Vormiete oder Modernisierung wird dadurch hergestellt, dass eine Miethöhe, die bei Mietbeginn zulässig gewesen wäre, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch als zulässige Miethöhe in jeder Folgestaffel anzusehen ist. Praktische Bedeutung hat dies, wenn der Vermieter mit auf den Mieter nicht sofort bei Beginn der Staffelmietvereinbarung die maximal zulässige Miete vollständig ausnutzen will.“*

Die Auslegung entspricht nicht dem vorgeschlagenen Gesetzestext. Nach dem Entwurf ist jede Staffel gesondert zu betrachten. Die letzte Staffel ist dabei gesichert. Die nächste Staffel richtet sich dann wieder nach § 556e BGB-E. Dies bedeutet, dass eine bisher nicht oder nur zum Teil umgelegte Modernisierung nach drei Jahren nicht mehr berücksichtigt werden kann. Bei fallenden Mietspiegelwerten ist dies problematisch, da Modernisierungserhöhungen oft in mehreren Schritten umgesetzt werden, damit Belastungen für die Mieter ausgeglichen werden. Derartige Mietenkonzepte wären nach der gesetzlichen Neuregelung nicht mehr vertretbar. Die Formulierung aus der Gesetzesbegründung müsste daher entsprechend im Gesetzestext enthalten sein.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>



IVD Stellungnahme

zum

**Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf
angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des
Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)**

BT-Drs. 18/3121

28. November 2014

Stellungnahme des IVD

zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) – BT-Drs. 18/3121

I.	Art. 3 – Änderung WoVermRG	3
1.	Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge	3
2.	Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)	3

Vorbemerkung

Im Zuge der unmittelbaren Betroffenheit durch den Art. 3 – Änderung WoVermRG wird der Immobilienverband IVD in der Anhörung am 3. Dezember 2014 nur zum sogenannten Bestellerprinzip Stellung nehmen.

I. Art. 3 – Änderung WoVermRG

1. Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge

Maklerverträge unterliegen nach aktueller Rechtslage keiner bestimmten Form. Im Referentenentwurf war geregelt, dass Suchaufträge in Textform erfolgen müssen. Das Textformerfordernis soll nach Entwurf der Bundesregierung auch für alle Vermittlungsverträge gelten, also auch für solche, die mit dem Eigentümer geschlossen werden. Diese Regelung entspricht den Standesregeln des IVD und wird daher begrüßt, da hierdurch mehr Transparenz und Rechtssicherheit für die Parteien des Maklervertrages erreicht wird.

2. Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)

1.

Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD folgende Vereinbarung getroffen:

„Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.“

Der Gesetzesvorschlag idF des Kabinettsbeschlusses vom 1. Oktober 2014

Nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E soll zur Umsetzung des Koalitionsvertrages der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen dürfen, wenn

- der Vermittler ausschließlich zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs. 1 WoVermRG vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten eingeholt hat.

Das vorgelegte Bestellerprinzip steht im krassen Gegensatz zum Koalitionsvertrag, da nach der Regelung der Wohnungssuchende und damit der künftige Mieter nur theoretisch provisionspflichtiger Besteller des Wohnungsvermittlers sein kann.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Referentenentwurf aus diesem Grund erheblichen Nachbesserungsbedarf identifiziert (BR-Drs. 447/14, S. 6ff). Dabei hat die Länderkammer zwei Fallgruppen ausgemacht, welche die Defizite des Regierungsentwurfes aufdecken.

- a. Der Makler schließt gerade in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsaufträge in Textform über vergleichbare Räumlichkeiten (ähnliche Größe, Lage, Miethöhe) ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge den Auftrag bzw. die Gestattung des Eigentümers ein, eine den Vorstellungen des Suchenden entsprechende Wohnung anzubieten. Kommt es zum Abschluss des Mietvertrages, so besteht nach dem Wortlaut der geplanten Regelung keine Entgeltspflicht des Wohnungssuchenden, da der Vermittler mehrere Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden, die eine gleichartige Wohnung suchen, abgeschlossen hat und deswegen nicht „ausschließlich“ aufgrund eines Vermittlungsvertrages tätig geworden ist.

Vom Vermieter wird der Vermittler keine Provision bekommen, da er diesem gegenüber erklärt hat, dass er einen provisionspflichtigen Interessenten für die Wohnung hat und deshalb mit dem Vermieter keinen Vermittlungsvertrag abschließen wird.

Es muss somit ermöglicht werden, dass der Vermittler auch mit anderen Wohnungssuchenden Vermittlungsverträge zu gleichartigen Wohnungen abschließen kann.

- b. Nach der weiteren Fallkonstellation holt der Makler nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags bei einem Vermieter den Auftrag ein, dem Mietinteressenten eine Wohnung anzubieten. Zum Abschluss des Mietvertrages kommt es nicht, da dieser Interessent kein Interesse an der Wohnung hat. Im Anschluss schließt der Makler einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten ab, der die Wohnung sodann mietet.

In dieser Fallkonstellation ist die Möglichkeit, eine Provision vom Mieter zu verlangen, nicht gegeben, da die

Wohnung „verbrannt“ ist. Der Wohnungsvermittler ist nicht „ausschließlich“ für den Mieter tätig geworden. Nur der Erstinteressent hätte grundsätzlich zu einer Provisionszahlung verpflichtet werden können.

Es muss somit ermöglicht werden, dass Wohnungsvermittler die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, mehrmals möglich ist, zumal es außerhalb der Sphäre des Vermittlers liegt, wenn ein Interessent abspringt.

Die Bedenken und Forderungen des Bundesrates müssen auch deshalb ernst genommen werden, da immerhin der Bundesrat in der letzten Legislaturperiode in fast identischer Zusammensetzung ein Bestellerprinzip gefordert und beraten hat. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, da er vom Wohnungsvermittler fast Unmögliches verlangt und eine Provisionspflicht von zufälligen außerhalb des Bereiches des Maklers liegenden Umständen abhängig ist. Schließlich hat auch die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung beschlossen, sich einem Alternativvorschlag nicht zu verschließen.

2.

Selbst wenn der Vermittler mit nur einem Wohnungssuchenden einen Vermittlungsvertrag abschließt, eine Wohnung findet, einen entsprechenden Auftrag des Vermieters bekommt und der Mietvertrag zustande kommt, ist der Provisionsanspruch keinesfalls sicher. Denn der nun fündig gewordene Wohnungssuchende muss lediglich behaupten, der Makler habe den Auftrag des Vermieters nach § 6 Abs. 1 WoVermRG schon gehabt. Der Makler muss beweisen, dass der Auftrag noch nicht vorlag. Dies ist eine negative Tatsache, die der Vermittler nicht beweisen kann. Rechtstreitigkeiten sind vorprogrammiert. Auch durch dieses Beispiel wird erkennbar, dass das Gesetz nicht praktikabel ist.

3.

Zudem ist zu bedenken, dass die geplante Regelung nur auf den ersten Blick Vorteile für denjenigen hat, den es schützen bzw. entlasten soll – für den sozial schwächeren Wohnungssuchenden. Auf dem zweiten Blick wendet es sich gegen ihn. Um einen Suchauftrag zum Erfolg zu bringen, wird der

Vermittler nur für denjenigen suchen, der am solventesten ist und auch im Übrigen die besten Voraussetzungen eines Wunschmieters mitbringt. Damit haben wirtschaftlich benachteiligte Wohnungssuchende keine Chance, über einen Suchauftrag eine Wohnung zu finden. Wird der Wohnungsvermittler ausschließlich vom Vermieter bezahlt, wird er ebenfalls nur denjenigen vorschlagen, der die besten Voraussetzungen mitbringt.

Wird der Makler ausschließlich vom Vermieter gezahlt, führt dies zu einer einseitigen Interessenvertretung des Vermieters. Wohnungssuchende, die aus einer anderen Stadt kommen, werden es am schwersten haben, wenn es genügend lokale Interessenten gibt. Individuelle Besichtigungstermine in den Abendstunden oder am Wochenende werden zur Seltenheit, wenn der Makler vom Wohnungssuchenden kein Geld verlangen darf und ausschließlich vom Vermieter gezahlt wird.

Der vorliegende Gesetzentwurf muss grundlegend überarbeitet werden. Dabei muss folgendes beachtet werden:

- a. Es muss eine Regelung gefunden werden, die es dem Vermittler gestattet, mit Wohnungssuchenden mehrere gleichartige Vermittlungsverträge abzuschließen.
- b. Die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, muss mehrmals möglich sein.
- c. Der Wohnungsvermittler darf nicht gezwungen werden, etwas zu beweisen, was er nicht beweisen kann.

Im Ergebnis bleibt daher nur folgende Regelungsmöglichkeit:

Änderungsvorschlag – § 2 Abs. 1 a WoVermRG

Voraussetzung für einen Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden ist, dass dieser den Wohnungsvermittler wirksam beauftragt, der Wohnungsvermittler für den Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag einholt, dem Wohnungssuchenden die Wohnung anzubieten.

Entsprechend der Kritik des Bundesrates und des Abweichens vom Koalitionsvertrag ist Folgendes zu ergänzen: Dem Provisionsanspruch steht es nicht entgegen, wenn es aufgrund eines Umstandes, den der Wohnungsvermittler nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommt und der Wohnungsvermittler die Wohnung einem anderen Wohnungssuchenden anbietet, mit dem er einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat. Dem Provisionsanspruch steht es außerdem nicht entgegen, wenn der Wohnungsvermittler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung aufgrund eines Vermittlungsvertrages mit mehreren Wohnungssuchenden eingeholt hat.

4.

Nach der Regierungsbegründung (BT-Drs. 18/3121, S. 14) seien Wohnungssuchende bei einem Wohnungswechsel durch die oft bereits hohe Miete und die ebenfalls aufzubringende Mietkaution für das neue Mietverhältnis stark belastet. Zudem müssen sie gerade auf angespannten Wohnungsmärkten oftmals eine Maklerprovision in Höhe von zwei Monatsmieten tragen. Die so kumulierten Beträge seien geeignet, wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte zu überfordern.

Ziel des Gesetzentwurfes ist somit der Schutz schwächerer Haushalte. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, indem er nicht zwischen wirtschaftlich benachteiligten und solchen Haushalten unterscheidet, die für eine Provision mühelos aufkommen können und dies auch wünschen. Durch diese fehlende Differenzierung verstößt der Gesetzentwurf gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG.

5.

Zudem sollte § 549 Abs. 2 BGB – wie bei der Mietpreisbremse – Anwendung finden. Wohnungssuchende, die beispielsweise eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch nutzen, sind meistens darauf angewiesen, möglichst schnell eine Wohnung zu finden. Hierauf haben sich Agenturen spezialisiert, die etwa Wohnungen für entsendete Arbeitnehmer suchen. Wohnungsvermittlungen, die darauf ausgelegt sind, nur für eine bestimmte Dauer eine Wohnung zu vermitteln, sollten von der Regelung nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E ausgenommen werden. Diese Situationen sind nicht mit der gewöhnlichen Wohnungssuche zu vergleichen. Gerade weil hier oftmals möglichst schnell eine Wohnung gefunden werden muss, ist es dem Wohnungssuchenden auch im Hinblick auf die Intention des Koalitionsvertrages und des Gesetzentwurfes zuzumuten, für die Wohnungsvermittlung unabhängig von einem Suchauftrag eine Provision zu zahlen. Eine entsprechende Ausnahme könnte in

§ 1 Abs. 3 WoVermRG aufgenommen werden, der bereits vorsieht, dass das WoVermRG auf Wohnräume im Fremdenverkehr keine Anwendung findet. Der Fremdenverkehr ist durchaus mit den in § 549 Abs. 2 BGB genannten Fällen vergleichbar.

6.

Nach Auffassung des Staatsrechtlers Prof. Dr. Friedhelm Hufen stößt der Gesetzentwurf im Hinblick auf das Bestellerprinzip auf gravierende verfassungsrechtliche Bedenken (NZM 2014, 663). Statt das

„echte“ Bestellerprinzip einzuführen, schließt er Verträge mit der größten Gruppe möglicher Besteller praktisch aus und greift in die Berufsfreiheit, in das Eigentum, in die Vertragsfreiheit und in den allgemeinen Gleichheitssatz ein, ohne dass dafür sachgerechte, also rechtfertigende Gründe erkennbar wären. Die vorgeschlagene Regelung eines „modifizierten“ Bestellerprinzips ist weder geeignet noch erforderlich, um die Ziele des Gesetzgebers zu erreichen. Er enthält für die Makler unzumutbare Einschränkungen ihrer beruflichen Tätigkeit, die vor allem in der Kumulation mit anderen Eingriffen („Mietpreisbremse“) eine Existenzgefährdung herbeiführen.

Den beteiligten Bundesorganen empfiehlt Prof. Hufen, den verfassungsrechtlichen Bedenken nachzugehen und zu einer verfassungskonformen Lösung der Probleme zu gelangen.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10 ■ 10179 Berlin

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
www.ivd.net

**Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Gesetzentwurf
der Bundesregierung (BT-Drs. 18/3121)**

**Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten
Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der
Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)**

I. Einleitung

Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, BT-Drs. 18/3121) vom 10.11.2014 vorgelegt.

1. Wohnungspolitischer Hintergrund

Ein erklärtes Ziel dieses Gesetzentwurfes liegt in der Begrenzung des rasanten Anstiegs der Wiedervermietungsmiten. Der Deutsche Mieterbund unterstützt dieses Vorhaben. Bezahlbare Wohnungen und ein gerechtes Mietrecht sind für unsere Gesellschaft von größter Bedeutung. Die Realität sieht für die Mehrzahl der Mieter jedoch anders aus. So wächst in vielen deutschen Großstädten eine neue Wohnungsnot heran. Selbst in Regionen mit scheinbar ausgeglichenem Wohnungsmarkt oder Regionen mit einem Überangebot von Wohnungen gibt es Versorgungsprobleme für bestimmte Personengruppen wie beispielsweise Geringverdiener, Studenten oder Rentner. Gerade in den letzten Jahren ist ein enormer Anstieg der Wiedervermietungsmiten in Ballungszentren, attraktiven Städten und Hochschulstandorten zu verzeichnen. Die Nachfrage nach freiwerdenden Mietwohnungen in ansprechenden Wohnlagen auf bestimmten Teilmärkten ist enorm. Auf eine freie Wohnung kommen etliche Bewerber. Diese angespannte Mietwohnsituation ermöglicht die Durchsetzung erheblich gesteigerter Mieten. So liegen die Wiedervermietungsmiten nach Statistiken des Deutschen Mieterbundes teilweise 30 Prozent und mehr über den Vergleichsmieten. Die Kluft zwischen Bestandsmiete und Wiedervermietungsmiten ist damit klar erkennbar und nur noch von einem kleiner werdenden Teil der Mieter überwindbar. Einkommensschwächere Haushalte dagegen haben immer

größere Schwierigkeiten, auf den angespannten Teilmärkten bezahlbaren Wohnraum zu finden und sind gezwungenermaßen auf die Außenbezirke verwiesen, was wiederum lange Arbeitswege und die Verdrängung aus ihrem vertrauten sozialen Wohnumfeld bedeutet. Die Bevölkerungsstruktur wird durch die momentane Entwicklung auf dem Mietwohnmarkt in den nachgefragten Städten und Regionen deutlich verändert.

Um die aktuellen Preisauswüchse und die damit verbundene „Gentrifizierung“ zu stoppen, ist eine gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten zwingend notwendig. Durch die Einführung einer „Mietpreisbremse“ kann die aktuelle Fehlentwicklung auf den deutschen Mietwohnmärkten abgemildert werden. Eine Dämpfung der Miethöhe bei der Wiedervermietung ist für das sozialpolitisch notwendige Ziel, die weitere Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus nachgefragten Teilmietwohnmärkten zu stoppen, unumgänglich. Aufgrund des enormen Preisanstiegs bei der Wiedervermietungsmiete ist nicht nur die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte bereits in vollem Gang, sondern auch Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien, sind von ihr betroffen. Natürlich schafft die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete keinen neuen Wohnraum, sie ist aber zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten dringend notwendig.

2. Verfassungsrechtliche Zielvorgabe

Die geplante Regelung zur „Mietpreisbremse“ ist nicht wegen der Verletzung von Vermietergrundrechten verfassungswidrig. Durch die geplanten Regelungen wird zwar unstreitig in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie eingegriffen. Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) gewährleistet den Schutz des Eigentums. Eigentümer dürfen grundsätzlich mit ihren Wohnungen nach ihrem Belieben verfahren, also auch den Mietzins verlangen, den der Markt hergibt. Allerdings unterliegt die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG Schranken. Gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Das die Eigentumsgarantie einschränkende MietNovG ist verhältnismäßig, verfolgt einen legitimen öffentlichen Zweck und ist zur Zweckerreichung geeignet, erforderlich sowie angemessen. Die geplanten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs stellen einen verhältnismäßigen und damit gerechtfertigten Eingriff in den Schutz des Eigentums aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG dar. Legitimer Zweck der geplanten Regelung ist die Begrenzung des exorbitanten Mietanstiegs auf Teilwohnungsmärkten. Indem die Vorschrift die Miethöhe auf 10 Prozent über der Vergleichsmiete begrenzt, ist sie zur Erreichung des Gesetzeszwecks geeignet.

Die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der „Mietpreisbremse“ ergeben sich aus der existenziellen Bedeutung des sozialen Wohnraummietrechts für die Mehrheit der (mietenden) Bevölkerung, die eine spürbare Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum rechtfertigt. Dies ergibt sich aus Artikel 14 Abs. 2 GG, der einen angemessenen Ausgleich verlangt zwischen dem Interesse des Vermieters, sein Eigentum möglichst gewinnbringend einzusetzen, und dem Interesse des Mieters an bezahlbarem Wohnraum. Es ist die Pflicht des Gesetzgebers, diese schutzbedürftigen Interessen des Vermieters und des Mieters in ein gerechtes Verhältnis zu bringen (BVerfGE 91, 294, 308; BVerfGE 110, 1, 28). Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG reicht dabei umso weiter, desto mehr das Schutzgut in einem sozialen Bezug steht (BVerfGE 95, 64, 84), und findet ihre Grenze dort, wo die Bestandsgarantie des Eigentums betroffen ist (BVerfGE 71, 230). Dabei ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass dem Besitzrecht des Mieters an seiner gemieteten Wohnung ebenfalls der Grundrechtsschutz aus Art. 14 Abs. 1 GG zukommt (BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993 – 1 BvR 208/93). Für nicht zweifelsfrei verhältnismäßig hält das Bundesverfassungsgericht daher nur Regelungen, die „die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellen“ (BVerfG, NJW 1992, 1377).

Die Wirtschaftlichkeit der Vermietung und damit die Verhältnismäßigkeit der Mietpreisbremse wird nach der geplanten Vorschrift sichergestellt. Vermieter dürfen nach der geplanten Regelung eine Miete vereinbaren, die 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Lag die bisher geschuldete Miete darüber, ist der Vermieter nicht daran gehindert, diese Miete weiterhin zu fordern, § 556e Abs. 1 BGB-E. Der Vermieter kann also auch mit der Neuregelung sein Eigentum gewinnbringend einsetzen, wobei zugleich das ebenso schutzwürdige Interesse des Mieters an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt wird. Die geplante Regelung ist erforderlich, um die sich im Falle der Wohnungsvermietung gegenüberstehenden Vermieter- und Mieterinteressen in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Die Regulierung des Mietzinses bei Wiedervermietungsmiten ist daher aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sogar verfassungsrechtlich geboten.

Aus diesem Grund ist verfassungsrechtlich nur zu beanstanden, dass der Gesetzentwurf Art. 3 Abs. 1 GG nicht ausreichend beachtet. Zu bedenken ist nämlich, dass derjenige Vermieter, der schon vor der Vermietung eine mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete oder gar eine weit überhöhte bis wucherische Miete erzielt hat, diese auch weiterhin bei der Neuvermietung erheben darf. Ein solcher Vorteil lässt sich nicht rechtfertigen. Zudem benachteiligt diese Regelung den Vermieter unangemessen, der sich gesetzestreu mit der ortsüblichen Miete zufriedengegeben hat. Dieser

Verfassungsverstoß, den der Gesetzentwurf fehlerhaft mit einem Bestandsschutz rechtfertigt (siehe auch Gutachten Prof. Dr. A. Blankenagel, Prof. Dr. R. Schröder, Prof. Dr. W. Spoerr im Auftrag von Haus und Grund Deutschland vom 12. November 2014, Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse, S. 72, Ziff. 3), ist zu beheben. Schutzwürdig ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes allenfalls eine Vormiete, die nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Regelung orientiert sich an der Grenze zur Mietpreisüberhöhung des § 5 WiStG.

3. Keine regionale Begrenzung

§ 556d Abs. 1 BGB-E bestimmt, dass die Mietpreisbegrenzung nur dann wirken soll, wenn der betreffende Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Positiv ist anzumerken, dass der Gesetzentwurf auf ein bewährtes Instrument zurückgreift. Die im Entwurf aufgestellten Kriterien sind identisch mit denjenigen der Sperrfristenverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB und der Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB. Somit genügt für die Anwendung der Vorschrift eine Mangellage, die bei einer gegenüber dem Angebot erhöhten Nachfrage gegeben ist (Schmidt-Futterer/Blank, § 577a BGB Rdn. 19a; MünchKomm/Häublein, § 577a BGB Rdn. 11). Bereits mit Bekanntgabe des Referentenentwurfs sind Stimmen laut geworden, die „Mietpreisbremse“ müsse mit verbindlichen Planungen zur Bereitstellung von mehr Wohnungen durch die Kommunen rechtlich verbindlich gekoppelt werden. Ein solches Anliegen lässt sich aber schon rechtstechnisch nicht umsetzen. Es würde aber auch verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht standhalten.

Vorzugswürdig wäre allerdings die bundesweite Geltung der „Mietpreisbremse“. Denn nur durch eine flächendeckende, bundesweit gültige Regelung wird die für den Rechtsfrieden erforderliche Rechtssicherheit hergestellt. Da die Landesverordnungen lediglich eine Laufzeit von fünf Jahren haben sollen, lässt sich kaum voraussehen, ob es wegen der jeweiligen politischen Situation in dem Bundesland zu einer Verordnung bzw. zu ihrer Verlängerung kommt. Da in ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine flächendeckende „Mietpreisbremse“ ins Leere läuft, bringt sie dort weder Vorteile für die Mieter noch Nachteile für die Wohnungswirtschaft mit sich.

4. Fortgeltung des § 5 WiStG

Der Deutsche Mieterbund spricht sich zudem für eine Korrektur des § 5 WiStG aus, mit der die Vorschrift wieder eine angemessene Bedeutung erhält. Die durch den Bundesgerichtshof

aufgebauten Hürden für ihre praktische Anwendung müssen beseitigt werden, so dass die Festlegung unangemessen überhöhter Mieten wieder über § 5 WiStG sanktioniert werden kann. Mit den geplanten regionalen Begrenzungsmöglichkeiten der Mieten durch das MietNovG wird eine Novellierung des § 5 WiStG nicht überflüssig, weil das gesetzgeberische Ziel des § 5 WiStG, Wettbewerbsstörungen zu verhindern (Schmidt-Futterer/Blank § 5 WiStG Rdn. 1), nicht aufgegeben werden darf.

5. Korrektur des WoVermG

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die geplanten Änderungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes, mit denen das „Bestellerprinzip“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt wird. Diese vorgesehene Korrektur des WoVermG entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Mieterbundes und hebt den bislang für den Wohnungssuchenden nachteiligen Zustand auf, dass er auch dann mit den Provisionsansprüchen des Maklers belastet wird, wenn der Vermieter einen Makler zur Wohnungsvermittlung beauftragt hat. Gegen die Einführung des „Bestellerprinzips“ bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Mögliche Eingriffe in die Vertragsfreiheit der beteiligten Parteien (Vermieter, Wohnungssuchender, Wohnungsvermittler) sind durch den mit der Regelung beabsichtigten Schutz des Wohnungssuchenden vor Ausnutzung einer Zwangslage im angespannten Mietwohnmarkt gerechtfertigt. Die geplante Regelung entspricht zudem dem im BGB verankerten Grundsatz, dass derjenige zahlt, der bestellt (s. beispielsweise § 631 Abs. 1 BGB, § 675 Abs. 1 BGB oder § 611 Abs. 1 BGB).

Im Einzelnen

II. Artikel 1 des Gesetzentwurfs

1. § 556d BGB-E – Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

§ 556d Abs. 1 BGB-E verpflichtet den Vermieter, grundsätzlich nur eine Miethöhe zu vereinbaren, die bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent übersteigt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein geeigneter Anknüpfungspunkt für die Ermittlung der Maximalmiete. Bereits heute nimmt die ortsübliche Vergleichsmiete eine Schlüsselposition im Mietrecht ein. Es ist davon auszugehen, dass jährlich bundesweit 40.000 Mieterhöhungsverfahren gerichtlich anhängig sind. Nach der vom Deutschen Mieterbund

geführten Beratungsstatistik werden aber jährlich zwei Millionen Mieterhöhungen vereinbart. Das belegt, dass nur zwei Prozent der Mieterhöhungen gerichtlich überprüft werden, während 98 Prozent mit Hilfe von Mietspiegeln oder vergleichbaren Nachweisen außergerichtlich erledigt werden. Daran zeigt sich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein Hindernis bei der Überprüfung der Miete darstellt, sondern sich in der Vergangenheit überzeugend bewährt hat. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es auch keine auf die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückzuführenden Hindernisse bei der Anwendung des § 5 WiStG gab.

a) Bundeseinheitliche Regelung erforderlich

Allerdings soll dieses Instrument nur dann eingreifen, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass die Regelung erforderlich ist, um der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte Rechnung zu tragen, da nur in angespannten Wohnungsmärkten eine Mietpreisbegrenzung erforderlich sei. Daher soll das Instrument auch nach fünf Jahren einer Evaluierung unterliegen.

Richtig sieht die Bundesregierung zunächst, dass in Deutschland sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte existieren und nicht in jedem Fall ein Instrument zur Begrenzung der Wiedervermietung erforderlich ist, um z.B. berufsbedingte Wohnungswechsel auch für Normalverdiener und für Familien mit geringem Einkommen zu ermöglichen oder um dem Prozess einer Gentrifizierung wirksam entgegenzutreten. Gegen eine regionale Begrenzung des Instruments der Mietpreisbremse spricht aber zunächst der hohe Aufwand, den die Länder zur Feststellung der regionalen Mangellage treffen müssen. Zudem könnten die Länder allein durch Untätigkeit die Einführung der 10-Prozent-Begrenzung bei der Wiedervermietung unterlaufen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass mit Wegfall der einmal durch den Landesgesetzgeber festgestellten Mangellage eine Verordnung ohne Aufhebungsakt des Ordnungsgebers außer Kraft tritt (OVG Berlin, Urteil vom 13.06.2002 – 5 B 18.01, ebenso BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003 – 5 B 254.02). Wenn aber der Bestand der Rechtsverordnung allein von der faktischen Mangellage abhängt, beeinträchtigt dies die Rechtssicherheit in erheblichem Maße. Eine bundesweite Einführung der Mietpreisbegrenzung beseitigt diese Hemmnisse, ohne dabei der Wohnungswirtschaft weitere Restriktionen aufzuerlegen. Zwar weist die Bundesregierung in ihrer Entwurfsbegründung zurecht darauf hin, dass in einigen Städten und Regionen die Wiedervermietungsrenten stagnieren oder sogar unter den Bestandsrenten liegen. Dies spricht aber nicht gegen eine bundesweite Regelung. Denn das Instrument der „Mietpreisbremse“ wirkt nur dort, wo der Vermieter Marktchancen hat, die Miete bei

Vertragsschluss weit über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zu erhöhen. In Gebieten mit Angebotsüberhängen oder in ausgeglichenen Wohnungsmärkten läuft die Regelung daher automatisch ins Leere und ist unschädlich.

Eine flächendeckend bundesweit einheitliche und zeitlich unbegrenzte Regelung der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ist daher vorzugswürdig. Sie ist für die zügige Eindämmung der übersteigerten Wiedervermietungsmieten und zur Erhaltung der verfassungsrechtlich gebotenen Rechtssicherheit erforderlich.

b) Angespannte Wohnungsmärkte

§ 556d Abs. 2 Satz 3 BGB-E beschreibt Kriterien, die dem Nachweis für ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt dienen sollen. Der Deutsche Mieterbund teilt die Auffassung des Bundesrates (BR-Drs. 447/14 vom 07.11.2014 zu Artikel 1 Nr. 3), dass diese Kriterien nicht geeignet sind, als verbindliche Regelung im Gesetz aufgenommen zu werden. Sie können allenfalls grobe Anhaltspunkte für eine Mangellage geben und sollten daher mit dieser Einschränkung nur in der Gesetzesbegründung vermerkt werden.

So ist beispielsweise der in Nummer 1 aufgeführte Indikator des deutlich stärkeren Anstiegs der Mieten als im Bundesdurchschnitt nicht hinreichend aussagekräftig. Städte mit Wohnungsmangel und hochpreisigen Mieten müssen nicht zwingend besondere Mietsteigerungen aufweisen. Umgekehrt können, ausgehend von einem sehr niedrigen Mietniveau, starke Mietsteigerungen zu verzeichnen sein, ohne dass eine Mangellage schon eingetreten wäre.

Der in Nummer 2 genannte Indikator berücksichtigt nicht, dass in wirtschaftlich schwachen Regionen durchaus Mangellagen entstehen können, die – am bundesweiten Durchschnitt gemessen – keine überhöhten Mieten erzeugen. Zudem ist unklar, wie und insbesondere nach welchen Kriterien eine bundesweite durchschnittliche Mietbelastung ermittelt werden soll. Wer soll für die Durchführung eines solchen Ermittlungsverfahrens verantwortlich sein und wer trägt die Kosten?

In Nummer 3 wird die Wohnbevölkerung in Beziehung gesetzt zur unterlassenen Wohnbebauung. Dies ist kaum nachvollziehbar. Sinnvoller wäre es nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes, auf den vorhandenen Wohnungsbestand abzustellen.

Vorzugswürdig erscheint aber, auf diese Kriterien ganz zu verzichten und es den Ländern selbst zu überlassen, wie sie eine vorhandene Wohnungsmangellage feststellen. Gesetzestechisch würde dies auch zu einem Gleichklang mit den Regelungen in §§ 558 Abs. 3 Satz 2, 577a Abs. 2 BGB führen.

Zudem führt die Verpflichtung in § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB-E, in der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahme die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet zur Behebung des Wohnungsmangels ergreifen wird, zum vollständigen Stillstand der diesbezüglichen Landesgesetzgebung. Denn in diesem Fall müsste das Land zunächst anhand kostspieliger Erhebungen diejenigen Kommunen festlegen, in welchen die Mangellagen bestehen, und zudem einen Maßnahmenplan zur Abhilfe der Mangellagen mit diesen Kommunen erarbeiten. Der Landesregierung wird es dann aber kaum möglich sein, eine Rechtsverordnung innerhalb der durch § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB vorgegebenen Zeit zu erlassen. Die Ermittlung der Mangellage, die Prüfung der geeigneten Maßnahmen und die Absprache mit den Kommunen wird mehr Zeit in Anspruch nehmen. Eine Vorfestlegung von Maßnahmen durch die Regierung ohne Absprache mit der Gemeinde wäre aber ein Eingriff in ihre Planungshoheit. Die Kopplung der Festlegung der Mangellage für ausgewiesene (Teil-)Märkte an einen Maßnahmenplan zur Abhilfe behindert die Einführung einer Mietpreisbremse auch im Übrigen bei entsprechendem Willen der Landesregierung erheblich. Auch dieser Umstand spricht für eine bundesweite flächendeckende Einführung.

c) Keine zeitliche Begrenzung

Die Regelung zur Mietpreisbremse sollte zudem zeitlich unbefristet sein. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die Befristung der Regelung entsprechend der Ausführungen zum örtlichen Geltungsbereich überflüssig. Denn ein Vermieter in einem zuvor angespannten Mietmarkt wird nicht mehr durch die Mietpreisbremse beschwert, wenn sich der Wohnungsmarkt entspannt hat. Bei Entspannung des Wohnungsmarktes wäre der Vermieter sowieso nicht mehr in der Lage, die Wohnung überteuert zu vermieten. Die Notwendigkeit einer zeitlichen Begrenzung entfällt daher. Zudem erscheint es nicht sachgerecht, den Landesregierungen zu untersagen, über die Dauer von fünf Jahren hinaus Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, zumal die Mangellage von sich wandelnden gesellschaftlichen Gegebenheiten abhängig ist und sich auch nach Ablauf der Frist zu einem drängenden Problem entwickeln kann, auf welches das Land dann nicht mehr angemessen reagieren könnte. Sollte die zeitliche Befristung beibehalten werden, müsste zumindest eine Regelung geschaffen werden, wonach den Landesregierungen die

Befugnis zum Erlass von Rechtsverordnungen über die Fünf-Jahres-Frist hinaus eingeräumt wird.

d) Keine unbeschränkte Freigabe der Neubaumieten

Die Eindämmung der Wiedervermietungsieten verhindert entgegen anderer Ansicht nicht den Wohnungsneubau. Die Mietpreisbremse gilt ausdrücklich nicht für Neubauwohnungen, § 556f BGB. Hier bleibt die Miete auch weiterhin frei verhandelbar. Dass der Vermieter bei jeder weiteren Vermietung über die Erstvermietung hinaus nicht den Begrenzungen der Mietpreisbremse unterliegen soll, privilegiert die Vermietung neu errichteter Wohnungen jedoch in einem nicht mehr nachvollziehbaren Umfang. Die Privilegierung neu errichteter Wohnungen sollte sich – wie es im Referentenentwurf bereits vorgesehen war – nur auf die erste Vermietung beziehen. Diese Regelung trägt dem Bedürfnis der Vermieter nach Investitionssicherheit ausreichend Rechnung. Folgevermietungen sollen jedoch wieder den Begrenzungen der Mietpreisbremse unterliegen. Hier erfährt der Vermieter genügend Schutz über § 555e Absatz 1 BGB, wonach er bei folgenden Vermietungen die frei vereinbarte Vormiete verlangen darf.

e) Sonstiges

Im Übrigen fehlt es der Regelung an der gebotenen Schärfe, um Missbrauch zu vermeiden. Sie verhindert nicht, dass der Vermieter neben der Nettomiete eine überhöhte Betriebskostenpauschale vereinbart, die regelmäßig nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete erfasst und gespiegelt wird. Daher ist durch eine geeignete Formulierung sicherzustellen, dass Betriebskostenpauschalen – wie heute schon Betriebskostenvorauszahlungen – nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen.

Der Deutsche Mieterbund e.V. ist zwar in erster Linie der Wohnraumsicherung verpflichtet. Zu bedenken ist aber auch, dass insbesondere kleine Gewerbetreibende häufig durch hohe Mieten verdrängt werden und so die wirtschaftliche und kulturelle Landschaft des Stadt- und Gemeindegebiets erheblich verändert wird. Darüber hinaus gehen solche Veränderungen häufig mit Insolvenzen einher, da der über Jahre erworbene und angestammte Kundenkreis mit der Verdrängung verloren geht. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte daher geprüft werden, ob eine Ausweitung der Mietpreisbremse auf Kleingewerbetreibende erforderlich ist.

2. § 556e BGB-E – Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

Die Vorschrift des § 556e BGB-E formuliert Ausnahmen von dem in § 556d BGB-E festgelegten Grundsatz. So soll der Vermieter aus Gründen des Bestandsschutzes an einer im Vormietverhältnis vereinbarten Miethöhe festhalten dürfen, auch wenn diese die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet.

a) Bestandsschutz bei der Vormiete

Der Deutsche Mieterbund schließt sich der in dieser Vorschrift enthaltenen Überlegung nur mit Vorbehalten an. Eine höhere Miete kann dadurch zustande kommen, dass der Vermieter im Vormietverhältnis von dem besonderen Interesse des Mieters an der Wohnung profitieren konnte, oder dass er Modernisierungen durchgeführt hat, die wegen der Umlage nach §§ 559 ff. BGB zu einem über der ortsüblichen Miete liegenden Mietzins geführt haben. Nach Auffassung der Bundesregierung soll dies eine Bestandsschutzregelung insbesondere für Neubauten sein (Begründung S. 30). Dies ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes allerdings nicht nachvollziehbar. Insbesondere Altbauten in begehrten Wohnlagen werden bereits jetzt weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Diese Regelung konterkariert somit das Ziel der Begrenzung der Wiedervermietungsmieten gerade in denjenigen Wohnlagen, die von der Verordnungsermächtigung des § 556d BGB-E angesprochen werden. Daher sind insbesondere einkommensschwächere Mieter durch diese Regelung besonders benachteiligt. Mit der so formulierten Ausnahmeregelung werden überhöhte Mieten pauschal legalisiert.

Dies ist nur ein Beispiel dafür, dass der Gedanke des Bestandsschutzes über Gebühr beansprucht wird, wenn der Vermieter unter Ausnutzung einer hohen Mangellage eine Vormiete vereinbaren konnte, die z.B. mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Rechtsordnung hat bislang unter Geltung des § 5 WiStG anerkannt, dass bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ein ordnungswidriges Verhalten des Vermieters vorliegen kann. Die „Mietpreisbremse“ konterkariert diese Anforderung zu Lasten des Mieters. Daher wäre es widersprüchlich, solche unangemessenen Mietvereinbarungen unter den Bestandsschutz zu stellen und das, was jahrzehntelang als objektive Mietpreisüberhöhung anerkannt war, nunmehr praktisch gegen den eigenen gesetzgeberischen Willen zu billigen.

Dies zeigt, dass es nicht angezeigt ist, jedem Vermieter in jedem Umfang Bestandsschutz zu gewähren. So ist auch der Vermieter nicht schutzwürdig, der die Preisbegrenzung dadurch umgehen will, dass er kurz vor Beendigung des laufenden Mietverhältnisses die Miete einvernehmlich mit seinem Vormieter erhöht und ihm dafür Gegenleistungen verspricht. Das hat die Bundesregierung richtig erkannt und lässt Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt. Zu bedenken ist aber auch, dass die Parteien schon vor Beginn des letzten Mietjahres eine Mieterhöhungsvereinbarung schließen können, die aber erst innerhalb des letzten Mietjahres vollzogen wird. Diese Situation sollte ebenfalls durch eine gesetzgeberische Klarstellung erfasst werden.

Weiterhin trägt der Gedanke des Bestandsschutzes dann nicht, wenn ein Mietverhältnis schon nach sehr kurzer Zeit endet, weil sich beispielsweise kurz nach dem Mietvertragsabschluss die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie erheblich verändert haben und er die Wohnung kurzfristig verlassen muss. Auch kommt es zu fristlosen Kündigungen des Mieters wegen erheblicher Vertragsverletzungen des Vermieters. In diesen Fällen rechtfertigt die (kurze) zeitliche Komponente kein besonderes Vertrauen dahingehend, dass die vereinbarte Vormiete beim Neuabschluss als Rechtfertigung eines mehr als 10-prozentigen Zuschlags genommen werden kann.

Gemäß § 556e Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz BGB-E sollen Mietminderungen unberücksichtigt bleiben. Hier ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes zwischen behebbaren und nicht behebbaren Mängeln zwingend zu unterscheiden. Zwar wird argumentiert, dass der Nachmieter bei gleicher Mängellage wiederum Mängelbeseitigungsansprüche wie der mindernde Vormieter hätte. Dieses Argument trägt aber in den folgenden Fallkonstellationen nicht. Ist in dem neu abgeschlossenen Mietvertrag der vertragsgemäße Gebrauch des Nachmieters anders und zwar eingeschränkt vereinbart, so ist – rechtlich betrachtet – der früher vorliegende Mangel nicht mehr existent. Beispiel: Der Vormieter mindert wegen schlechten Fernsehempfangs, der Nachmieter enthält einen Mietvertrag ohne Fernsehversorgung durch den Vermieter. Bei diesen veränderten Vermieterleistungen darf eine frühere Mietminderung nicht unberücksichtigt bleiben. Auch nicht behebbare Mängel dürfen nicht unberücksichtigt bleiben. Beispiel: Ein Mangel wegen zu kleiner Wohnfläche kann vom Vermieter rein praktisch nicht beseitigt werden. Würde man hier die ursprünglich vereinbarte, nicht geminderte Miete bei der Wiedervermietung zugrunde legen, dann würde der im Vormietverhältnis unrechtmäßig erhobene Mietzins bei der Wiedervermietung über die Ausnahmevorschrift legalisiert.

Der Anwendungsbereich des § 556e Abs. 1 BGB-E ist auch bei untypischen Mieterwechseln problematisch. Untypische Mieterwechsel sind beispielsweise die Auflösung des Mietverhältnisses für einen von mehreren Mietern, der Neuabschluss eines Mietvertrages mit dem gleichen Mieter nach vorheriger Kündigung oder der Neuabschluss eines Mietvertrages mit einem von mehreren Miterben im Fall der Kündigung einer Erbengemeinschaft nach 564 BGB insbesondere dann, wenn der Miterbe, der die Wohnung weiter nutzen möchte, bereits vorher Mitbewohner dieser Wohnung war. In all diesen Fällen ist eine Privilegierung durch § 555e BGB-E nicht gerechtfertigt.

Ähnlich ist die Problematik bei einem Eigentümerwechsel zu sehen. Hat der frühere Vermieter die Wohnung verkauft, so ist nicht einzusehen, warum der Käufer die zwischen dem Verkäufer und dem Mieter vereinbarte (Vor)Miete entgegen der Vorschrift des § 556d BGB-E mit einem Nachfolgemietler vereinbaren dürfen soll. Hier fehlt es am Vertrauensschutz, weil der Erwerber bei den Vertragsverhandlungen die gesetzlichen Rahmenbedingungen kennt und dementsprechend vorhandene Restriktionen „einpreisen“ kann.

b) Ausnahmen bei Modernisierungen

Der Gesetzentwurf privilegiert mit § 556e Abs. 2 BGB-E diejenigen Vermieter, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt haben und bisher keine Modernisierungsmieterhöhung realisiert hatten. In solchen Fällen soll der Vermieter bei der Wiedervermietung die Modernisierungsmieterhöhung nachholen können. Richtig ist nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes die in der Begründung zum Regierungsentwurf geäußerte Meinung, dass Abs. 1 und Abs. 2 des § 556e BGB-E nur alternativ, nicht kumulativ anwendbar sein sollen. Dies sollte allerdings im Gesetzestext eine deutliche Stütze finden, da nach dem Wortlaut der Vorschrift durchaus eine andere Auslegung möglich ist.

Das größte Problem bei der tatsächlichen Anwendung des § 556e Abs. 2 BGB-E sieht der Deutsche Mieterbund in der Tatsache, dass der Mieter beim Abschluss eines neuen Vertrages nicht erkennen kann, ob diese Ausnahmenvorschrift tatsächlich zu Recht angewendet wird. Der arglose Mieter weiß bei der Anmietung gar nicht, dass die verlangte Miete auch modernisierungsberechtigte Umlagenbestandteile enthält. Der Vermieter wird aus eigenem Interesse auch alles tun, um den Mieter im Unklaren zu lassen. Das ist auch nicht schwierig, da das Gesetz keinerlei qualifizierte Begründungsanforderung für den Vermieter vorsieht, sondern nur einen nachträglichen Auskunftsanspruch des Mieters

enthält. Dies ist unzureichend und unpraktikabel. Der Deutsche Mieterbund fordert eine im Gesetz verankerte Verpflichtung für den Vermieter zur zwingenden Offenlegung der Berechnungsgrundlage bei Überschreiten der zulässigen Miete nach § 556d BGB-E im Mietvertrag hinsichtlich der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Hierbei muss der Vermieter auch dem Umstand Rechnung tragen, dass Instandsetzungsmaßnahmen von der Modernisierungsumlage abzusetzen sind.

Im Zweifel sind 40 Prozent der Baukosten als in der Modernisierung enthaltene Instandsetzungskosten abzuziehen. Ohne qualifizierte Angaben des Vermieters ist zudem ein neu einziehender Mieter schlicht überfordert, frühere bauliche Maßnahmen des Vermieters aus einem Zeitraum vor Beginn seines Mietverhältnisses sachgerecht zu beurteilen. Aus der bisherigen Instanzrechtsprechung ist unschwer abzuleiten, dass schon jetzt für Bewohner die Themenbereiche Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sehr schwer abgrenzbar sind. Will der Vermieter also von der Privilegierung des § 556e Abs. 2 BGB-E Gebrauch machen, dann muss er dem neuen Mieter vor Vertragsunterzeichnung diejenigen Unterlagen und Berechnungen zur Verfügung stellen, die er auch bei einer Mieterhöhungserklärung im laufenden Mietverhältnis nach § 559 BGB erstellen müsste. Eine unzumutbare Schlechterstellung des Vermieters ist hier nicht ersichtlich, da auch bei einem weiterlaufenden Vormietverhältnis diese Pflichten nach § 559 Abs. 6 BGB unabdingbar wären.

Der Wortlaut des § 556e BGB-E lässt zu, dass der Vermieter bei einem neuen Mietverhältnis die Modernisierungsumlage nicht nur geltend machen kann, wenn er zeitlich zwischen dem beendeten Vormietverhältnis und dem neu begründeten Mietverhältnis modernisiert hat, sondern auch dann, wenn er im Vormietverhältnis die Umlage bewusst gar nicht oder nur teilweise vorgenommen hat. In dem letzteren Fall hat der Vermieter aber sein Recht auf Umlage der Modernisierungskosten nach §§ 559 ff. BGB verbraucht. Daher ist es gerechtfertigt, dem Vermieter in solchen Fällen nur die Miete gemäß § 556d Abs.1 BGB zuzusprechen (ortsübliche Vergleichsmiete der modernisierten Wohnung plus 10 Prozent).

Alle vorgenannten Überlegungen und Aspekte zu § 556e Abs. 2 BGB-E führen im Ergebnis nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes dazu, dass diese Ausnahmegesetzgebung komplett zu streichen ist. Der Vermieter sollte stattdessen die Möglichkeit haben, die Neuvermietungsmiete gemäß § 556d BGB-E zu vereinbaren und als Bezugsgröße die ortsübliche Miete der Wohnung in modernisiertem Zustand ansetzen dürfen.

3. § 556f BGB-E – Ausnahmen

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Mietpreisbegrenzung des § 556d BGB-E nicht anzuwenden ist, wenn eine Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wird. Zur Frage der erstmaligen Nutzung bzw. Vermietung führt die Begründung (S. 32) des Gesetzentwurfs aus, dass damit sämtliche Vornutzungen erfasst sind, also nicht nur der Neubau, sondern auch die vorherige Eigennutzung oder die Nutzung als Gewerberaum. Warum diese Objekte besonders bevorzugt werden, erschließt sich dem Deutschen Mieterbund nicht, zumal der jeweilige Eigentümer hinsichtlich der erzielbaren Miete keinen Vertrauensschutz geltend machen kann.

Zudem stellt die Regelung diese Wohnungen dauerhaft von der Mietpreisbegrenzung frei. Das Argument der Restriktion gegen den Neubau verfängt schon nicht bei den zuvor genannten Wohnungen, weil diese aus dem Bestand dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Und der Neubau musste schon nach dem Vorschlag des Referentenentwurfs keine Nachteile befürchten, weil schon dieser Entwurf für die Erstvermietung keine Bindung vorsah. Der Vermieter einer Neubauwohnung konnte somit bei der Erstvermietung die Marktsituation voll ausschöpfen, so dass es weiterer Vergünstigungen nicht bedarf.

Als sehr problematisch beurteilt der Deutsche Mieterbund die Ausnahmegesetzvorschrift des § 556f Satz 2 BGB-E, nach der die erste Vermietung nach „umfassender“ Modernisierung vollkommen preisfrei gestellt werden soll. Hier liegt es auf der Hand, dass es erhebliche Abgrenzungsprobleme gibt zwischen einer sogenannten „umfassenden“ Modernisierung und den „normalen“ Modernisierungen des § 556e Abs. 2 BGB-E. Zwar wird in der Begründung des Gesetzentwurfs zur Abgrenzung auf die Bestimmungen des § 16 Abs. 1 Nr. 1-3 WoFG verwiesen. Dort ist die Rede von „wesentlichem Bauaufwand“. Diese Begriffsbezeichnung ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes im vorliegenden Zusammenhang zu unscharf. Die Rechtsprechung hat zu § 16 WoFG das Abgrenzungskriterium entwickelt, dass die Investition etwa einem Drittel des für vergleichbare Neubauwohnungen erforderlichen Aufwands entsprechen soll. Legt man hier die Zahlen des Landes Berlin über Neubaukosten zugrunde, die bei mindestens 2.000,00 Euro/qm liegen sollen, dann wäre eine Wiedervermietung dann nicht mehr preisreglementiert, wenn die Modernisierungskosten ca. 700,00 Euro/qm umfassen, womit eine Mieterhöhung nach § 559 BGB von rund 6,40 Euro/qm gerechtfertigt werden könnte. Hierdurch wird wiederum eine Motivation für Vermieter geschaffen, zu modernisieren, um Mieten jenseits der 10 Prozent-Grenze zuzüglich zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erreichen. Dies kann durch ein Maßnahmenbündel von üblichen Modernisierungsmaßnahmen wie etwa

Fassadendämmung, Strangsanierung, Badsanierung, Heizungsumstellung erfolgen. All diese Wohnungen wären bei Wiedervermietung selbst in Gebieten mit Wohnungsmangellage nicht vom Anwendungsbereich des § 556d erfasst. Der Verdrängungsmodernisierung wird damit Vorschub geleistet. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes muss die Ausnahmevorschrift des § 556f Satz 2 BGB-E dringend konkretisiert werden. Gerechtfertigt ist eine solche Privilegierung nach umfassender Modernisierung nur dann, wenn der Wohnraum einem Neubau gleichkommt. Die bisher von der Rechtsprechung, wie oben erwähnt, ermittelte Wertgrenze von einem Drittel des Neubaupreises ist vollkommen ungeeignet. Generell ist in diesem Zusammenhang zu fragen, ob die Anknüpfung an die Baukosten sachgerecht ist oder ob nicht besser auf den Zustand nach der Modernisierung abgestellt wird.

Der Hinweis in der Begründung (S. 32) auch auf die gesetzlichen Auswirkungen der Modernisierung ist zu schwach, um diesem Problem zu begegnen. Beispielsweise muss der Gesetzestext sicherstellen, dass eine Fassadendämmung und ein Aufzugseinbau keinen „Neubaustandard“ gewährleisten, wenn der Mindestschallschutz im Gebäude auf dem Stand der DIN 4109 der 80iger Jahre verharrt. Eine andere Bewertung wäre „Etikettenschwindel“. Eine „umfassende Modernisierung“ muss also zur Herstellung eines insgesamt zeitgemäßen üblichen Wohnkomforts auf Neubaustandard führen. Modernisierungsmaßnahmen ohne qualitative Rundumverbesserung dürfen hier nicht privilegiert werden.

4. § 556g BGB-E – Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

Die Vorschrift befasst sich mit den Rechtsfolgen, der Rügepflicht und dem Auskunftsanspruch des Mieters.

Der hierzu vorgeschlagene Regelungskomplex ist nicht geeignet, dem Mieter die Durchsetzung der ihm eingeräumten Rechte in einfacher und angemessener Form zu ermöglichen. Daher wird die Vorschrift ihrer zugeordneten Zielsetzung nicht gerecht. Dem Vermieter wird jeder Anreiz genommen, sich bereits vor einer Rüge durch den Mieter mit der zulässigen Miethöhe zu befassen. Dem Mieter werden zu viele Steine in den Weg gelegt, seine vorprozessualen, aber auch seine prozessualen Rechte wahrzunehmen.

a) Rechtsfolgen nach § 556g Abs. 1 BGB-E

Die im Gesetzentwurf festgelegten Rechtsfolgen vermögen vor allem deshalb nicht in dem gewünschten Ausmaß zu greifen, weil ein Verstoß des Vermieters gegen die Vereinbarung überhöhter Mieten sanktionslos bleibt. Der Vermieter ist zu einer Rückzahlung überhöhter Mieten nur verpflichtet, soweit die nach § 556d BGB-E zulässige Miete überschritten wird. Diese Regelung bedeutet letztlich, dass der Vermieter ohne jegliches finanzielles Risiko von den gesetzlichen Vorgaben zulasten des betroffenen Mieters abweichen kann. Da der Vermieter somit keinerlei Sanktionen befürchten muss, wird er sich wenig Mühe geben, die zulässige Miete zu ermitteln und einzuhalten. Um dies zu vermeiden, darf dem Vermieter, der eine überhöhte Miete vereinbart hat, nur ein Anspruch auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustehen. Die Sanktion besteht dann darin, dass der Zuschlag von 10 Prozent entfällt.

b) Rügepflicht nach § 556g Abs. 2 BGB-E**aa) Schwächen der Rügepflicht**

§ 556g Abs. 2 BGB-E knüpft für die Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruches an eine vorherige qualifizierte Rüge des Mieters an. Eine solche Rügepflicht ist dem Mietrechtssystem fremd. Auch im Verbraucherrecht gibt es keine derartige Rügepflicht, die praktisch eine Anzeige verknüpft mit einem tadelnden Urteil darstellt. Allein diese Verknüpfung ist schon missglückt, weil sie nicht geeignet ist, das geschlossene Dauerschuldverhältnis „Miete“ in gutem Einvernehmen zu beginnen. Zudem sollte klargestellt werden, ob die Rüge die rechtliche Qualität einer Abmahnung hat, also z.B. Verzugsfolgen auslöst.

Üblicherweise kennt das Gesetz nur eine Anzeigenobligenheit (z.B. § 536c, BGB, § 377 HGB). Sie mutet dem Gläubiger eines Anspruchs zu, den Schuldner über Tatsachen (Mängel) zu informieren, die regelmäßig allein in der Sphäre des Gläubigers zu finden sind, an denen er also am nächsten dran ist. So kann nur beispielsweise der Mieter wissen, ob in seiner Wohnung Mängel aufgetreten sind, und nur der Empfänger der Handelsware weiß, ob diese mangelfrei bei ihm angekommen ist. Daher ist es in diesen Fällen gerechtfertigt, wenn der Gläubiger keine diesbezügliche Mitteilung an den Schuldner macht, ihn mit dem Verlust bestimmter Rechte zu sanktionieren.

In § 556g BGB-E will der Gesetzgeber die Anzeige zusätzlich mit einem Unwerturteil (Rüge) verknüpfen und demjenigen das Verlustrisiko seiner Ansprüche aufbürden, der von den Tatsachen am weitesten entfernt ist. Damit wird „der Bock zum Gärtner“ gemacht. Es ist doch der Vermieter, der am ehesten weiß, welche Miete er laut Mietspiegel nehmen darf, der weiß, welche baulichen Wertverbesserungen und Modernisierungen er durchgeführt und welche Miete er im letzten Jahr von dem Vormieter verlangt hat. Es drängt sich geradezu auf, dem Vermieter auch für diese Tatsachen ins Risiko zu nehmen. Man könnte den Eindruck gewinnen, dass der Gesetzgeber den Mieter bewusst in seiner Position schwächen will, um die sogenannte Mietpreisbremse faktisch zu entwerten.

Der Deutsche Mieterbund ist daher der Auffassung, dass die Rügepflicht komplett aus dem Gesetzentwurf zu streichen ist. Die Anknüpfung des Rückforderungsanspruchs des Mieters an eine detaillierte Rüge vermindert weiterhin den schon durch die fehlenden Sanktionen zu erwartenden geringen Anreiz des Vermieters, sich bereits bei Vertragsschluss mit der Höhe der zulässigen Miete auseinanderzusetzen. Die Verknüpfung des Rückforderungsanspruchs des Mieters bei einer überhöhten Miete an eine Rügepflicht wird somit eine verstärkte Missachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Miethöhe weiter fördern.

Hinzu kommt, dass eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Ausgestaltung der Rüge, die mit ausreichend Tatsachen unterfüttert sein muss, ohne anwaltliche Hilfe in vielen Fällen vom Mieter kaum zu bewerkstelligen ist. Das widerspricht der gesetzgeberischen Zielrichtung, die Regelungen des Wohnraummietrechtes einfach zu gestalten und dem Mieter die Durchsetzung seiner Rechte in angemessener Weise zu ermöglichen.

Die in der Begründung angegebenen Argumente für die Einführung einer Rügepflicht stellen auch einen Widerspruch zu weiteren Ausführungen dar, die im Gesetzentwurf zu finden sind. So soll die Rügepflicht der Tatsache Rechnung tragen, dass sich der Mieter zunächst auf die vereinbarte Miete eingelassen hat. Gleichzeitig wird aber zutreffend herausgestellt, dass ein Mietinteressent, der die Miete vor Vertragsschluss infrage stellt, in angespannten Wohnungsmärkten aus dem Kreis der potenziellen Mieter ausscheidet. Der zweite Gesichtspunkt dürfte in der Praxis der entscheidende sein. Der Vermieter wird in den betroffenen Städten einen Mietinteressenten auswählen, der die gewünschte Miete zu zahlen bereit ist. Deshalb darf nicht die Interessenlage der Mietparteien ausschlaggebend sein für die Konzeption einer Rügepflicht. Maßgebend muss vielmehr die Zielrichtung des Gesetzes sein, einem Mietpreisanstieg entgegenzuwirken. Insofern ist die Abhängigkeit der

Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters von der Pflicht zu einer vorherigen Rüge kontraproduktiv.

Ein weiteres Problem ist darin zu sehen, dass der Mieter eine qualifizierte Rüge in vielen Fällen zunächst erst dann geltend machen kann, wenn er von dem Vermieter Auskunft über die Miethöhe gemäß § 556g Abs. 3 BGB-E erhalten hat. Nach der Begründung zu § 556g BGB-E ist die Ausübung des Auskunftsanspruchs zwar nicht Voraussetzung für eine Rüge, sie ist aber in vielen Fällen sinnvoll, etwa um zu klären, wie die Erfolgsaussichten für einen Rückforderungsanspruch einzuschätzen sind. Kein Mieter will sich nur um des Streits Willen mit dem Vermieter auseinandersetzen. In den Fällen des § 556e Abs. 1 BGB-E – höhere Vormiete – und in den Fällen des § 556e Abs. 2 BGB-E – vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen – ist eine vorherige Auskunft durch den Vermieter in den meisten Fällen unerlässlich, um eine qualifizierte Rüge vorzubringen, denn dem Mieter werden in diesen Fällen zumeist keine Kenntnisse über die zugrundeliegenden Tatsachen zur Verfügung stehen. Verzögert oder verweigert der Vermieter die Auskunft, kann der Mieter seine Rüge sinnvoll und qualifiziert erst mit einer großen zeitlichen Verzögerung geltend machen.

bb) Rückzahlungsanspruch nicht erst ab dem Zeitpunkt einer qualifizierten Rüge

Wie zuvor ausgeführt, sollte die Rügepflicht komplett gestrichen werden. Sie belastet nicht nur den Mieter unangemessen, sondern ist auch verknüpft mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters. Die Vorschrift gewährt dem Mieter einen Rückzahlungsanspruch erst ab dem Zeitpunkt, ab dem er einen Verstoß gegen die zulässige Miethöhe qualifiziert gerügt hat. Dies ist eine weitere Entwertung der Mieterposition selbst bei vorsätzlicher Missachtung einer gesetzlichen Regelung durch den Vermieter. Das bedeutet nämlich, dass der Mieter einen solchen Verstoß umgehend nach Begründung des Mietverhältnisses geltend machen müsste, wenn er keine Forderungsverluste erleiden will. Selbst wenn die Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses von den Tatsachen Kenntnis haben, die zu einer berechtigten Rüge Anlass geben könnten, werden viele Mieter aber davor zurückschrecken, weil sie unmittelbar nach Mietbeginn die damit verbundene Belastung des Mietverhältnisses nicht in Kauf nehmen wollen.

Problematisch erscheint die Regelung aber insbesondere deshalb, weil der Vermieter den nicht geschuldeten Teil der Miete bis zum Eingang einer qualifizierten Rüge des Mieters behalten darf. Damit wird dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, ohne nachteilige Konsequenzen eine höhere Wiedervermietungsmiete vertraglich festzulegen. Rügt der

Mieter nicht oder erst geraume Zeit nach Mietbeginn, hat der Vermieter durch sein gesetzeswidriges Handeln einen rechtlich zulässigen finanziellen Vorteil erzielt. Besonders hervorzuheben ist hier auch die vom Bundesratsausschuss kritisierte Privilegierung eines unredlich handelnden Vermieters. Ein Vermieter, der sich bemüht, die Miete dem Gesetz entsprechend zutreffend festzulegen, wird schlechter gestellt als ein Vermieter, der wissentlich oder leichtfertig die zulässige Miete überschreitet. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes darf der Vermieter deshalb von Beginn des Mietverhältnisses an nur einen Anspruch auf die zulässige Miete haben. Die Begründung im Referentenentwurf, es wäre unbillig, wenn ein Vermieter unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl er redlich bemüht war, die zulässige Miete einzuhalten, überzeugt schon im Ansatz nicht. Das Risiko einer Rückforderung trägt jeder Gläubiger einer Forderung, die dem Anwendungsbereich von § 134 BGB unterliegt. Daher ist in § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB-E der zweite Halbsatz „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ ersatzlos zu streichen.

c) Auskunftsanspruch nach § 556g BGB-E

aa) Auskunft gibt keine Sicherheit

Diese Vorschrift gibt dem Mieter einen Anspruch auf Auskunft über diejenigen Tatsachen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgebend sind. Die gesetzgeberische Umsetzung dieses Anspruchs bringt für den Mieter kaum Vorteile.

Der Deutsche Mieterbund hält es daher für angezeigt, diesen Auskunftsanspruch deutlich zu erweitern. Erteilt der Vermieter die gewünschte Auskunft, wird zumeist dennoch die Frage offenbleiben, ob die mitgeteilten Tatsachen zutreffend sind. Der Vermieter wird dem Mieter kaum freiwillig mitteilen, dass er sich gesetzeswidrig verhalten hat. Deshalb wird er dazu tendieren, die Auskunft so zu gestalten, dass die vereinbarte Miete sich im Rahmen des Zulässigen hält. Bereits insoweit ist das bloße Auskunftsrecht als sehr fragwürdig anzusehen. Auch nach Erteilung der Auskunft kann der Mieter nie gewiss sein, ob die geforderte Miete zu Recht erhoben wird. Einen Klageanspruch auf „richtige“ Auskunft gibt es nicht. Insbesondere der Bestandsschutz für überhöhte Mieten des Vormieters und für Modernisierungsinvestitionen führt zu der grundsätzlichen Schwierigkeit, dass der Mieter regelmäßig seinen Rückforderungsanspruch „ins Blaue hinein“ geltend machen muss.

Hinzu kommt noch ein weiteres Problem. Erteilt der Vermieter die gewünschte Auskunft nicht, müsste der Mieter sie gerichtlich einklagen. Der Mieter wäre dann ggf. gehalten, im

Wege einer Stufenklage zunächst auf Auskunft über (welche?) Tatsachen zur zulässigen Miethöhe zu klagen und dann in einem weiteren Schritt – ggf. nach qualifizierter Rüge – die überzahlten Mietbeträge zurückzufordern. Eine solche Stufenklage ist praktisch kaum durchführbar und dürfte in der Regel sehr langwierig sein und wegen häufig erforderlicher Beweiserhebungen sehr kostenintensiv.

bb) Ausgestaltung und Umfang des Auskunftsanspruchs

Der Passus „... soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind“ ist zu streichen. Zum einen soll Streit darüber vermieden werden, welche Tatsachen hiervon umfasst werden. Zum anderen dient die Streichung auch der Vereinheitlichung der mietrechtlichen Systematik. Bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss der Vermieter, wenn er die Mieterhöhung mit Hilfe eines Mietspiegels begründet, immer eine konkrete Einordnung der Wohnung in die Merkmale des Mietspiegels vornehmen. Auch wenn es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, soll der Vermieter diese Einordnung dem Mieter nach verlangter Auskunft mitteilen.

Des Weiteren soll der Passus gestrichen werden „... und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann“. Das Auskunftsrecht wird nach allgemein anerkannten Grundsätzen aus § 242 BGB hergeleitet. Die in § 556g Abs. 3 BGB-E festgelegte Voraussetzung ergibt sich bereits aus diesen allgemeinen Grundsätzen und muss in dieser Vorschrift nicht nochmals aufgeführt werden.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist es zwingend erforderlich, dem Mieter über das Auskunftsrecht hinaus ein Recht auf Belegeinsicht zuzusprechen. Nur so kann der Mieter den Wahrheitsgehalt einer Auskunft des Vermieters überprüfen. Dies entspricht auch der Rechtslage bei der Prüfung einer Betriebskostenabrechnung oder einer Mieterhöhung wegen Modernisierung. Dabei sollte der Ort der Belegeinsicht geregelt und dem Mieter das Recht eingeräumt werden, sich Kopien der Unterlagen zusenden zu lassen. Es ist auch zu bedenken, dass diese Prüfung im Gegensatz zur Kontrolle einer Betriebskostenabrechnung in einem Mietverhältnis ein einmaliger Vorgang ist. Dem Vermieter ist deshalb zumutbar, die Belegeinsicht zuzulassen und auf Anfrage Kopien zu übersenden. Bei der Prüfung einer Betriebskostenabrechnung hat sich aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Rechtslage herausgebildet, dass dem Mieter kein Anspruch auf Belegkopien zusteht. Dadurch muss der Mieter die Hürde überwinden, den Vermieter in seinen Räumen aufzusuchen und dort die Belege zu kontrollieren. Eine derartige Hürde sollte im Rahmen der Prüfung der zulässigen Miete nicht aufgestellt werden.

Dem Mieter muss auch die Möglichkeit eingeräumt werden, Belege anderer Mietparteien einzusehen, etwa wenn er überprüfen will, ob eine höhere Vormiete eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze rechtfertigt.

cc) Frist für die Auskunftserteilung

Es wird damit zu rechnen sein, dass die Vermieter der Aufforderung zur Erteilung der Auskunft in vielen Fällen nicht nachkommen werden. Um dem entgegenzuwirken, ist es erforderlich, eine Frist für die Auskunftserteilung festzulegen. Um eine beschleunigte Abwicklung „der Auseinandersetzung“ zu ermöglichen, sollte der Vermieter die Auskunft „unverzüglich“ erteilen müssen. Dies bedeutet, dass die Auskunft im Regelfall innerhalb von 14 Tagen gegeben werden muss. Individuellen Besonderheiten wird damit ebenfalls Rechnung getragen, so dass die Frist sich bei besonderen Bedingungen auch verlängern kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch in anderen Fällen eines Auskunftsanspruchs eine Frist festgelegt ist, etwa in § 558 Abs. 4 Satz 2 BGB, wo eine Monatsfrist verankert ist.

dd) Rechtsfolgen einer vollständigen oder verweigerten Auskunft

Die Geltendmachung des Rügerechtes hängt, wie ausgeführt, häufig davon ab, dass der Vermieter die gewünschte Auskunft erteilt. Zahlt der Mieter bis zur erhaltenen Auskunft die vereinbarte Miete weiter, ist zu hinterfragen, ob das einem Rückforderungsanspruch entgegensteht. Nach der Konzeption von § 556g Abs. 2 BGB-E ist das zu bejahen, weil der Rückforderungsanspruch davon abhängt, dass der Mieter eine qualifizierte Rüge erteilt. Der Verlust des Rückforderungsanspruches ist in derartigen Fällen jedoch nicht gerechtfertigt. Die Vorschrift ist deshalb dahingehend zu ergänzen, dass die Pflicht zu einer qualifizierten Rüge entfällt, wenn der Vermieter die erforderliche Auskunft sowie die Vorlage der erbetenen Belege und Nachweise verweigert. Darüber hinaus sollte dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich des Mietenanteils eingeräumt werden, der die zulässige Miete übersteigt, ohne dass dies den Vermieter zur Kündigung berechtigt, falls sich der einbehaltene Betrag als zu hoch erweist. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil es der Vermieter in der Hand hat, schnell und umfassend Auskunft zu geben.

d) Fazit

Die mit dem Gesetzentwurf vorgelegte Fassung des § 556g BGB führt dazu, dass der Mieter einen bestehenden Rückzahlungsanspruch nur unter sehr erschwerten Bedingungen durchsetzen kann. Die Festlegung der Rügepflicht und die damit verknüpfte zeitliche Beschränkung des Rückforderungsrechts hätten zur Folge, dass die Vermieter gefahrlos überhöhte Mieten vereinbaren könnte. Die Ausgestaltung der Vorschrift in der vorliegenden Form bedeutet, dass Mieter überhöhte Mieten in den weitaus meisten Fällen nicht erfolgreich geltend machen werden. Dadurch prägen auch überhöhte Mieten das ortsübliche Mietenniveau mit und finden Eingang in einen örtlichen Mietspiegel. Der dem Gesetz zugedachte Zweck der Mietpreisdämpfung verpufft. Die Rügepflicht ist deshalb ersatzlos zu streichen und der Auskunftsanspruch deutlich zu erweitern. Die Missachtung der festgelegten Mietbegrenzungen ist zu sanktionieren, indem dem Vermieter der 10-prozentige Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete aberkannt wird. Die vorgelegte Regelung konterkariert die Intention, dem Anstieg der Mieten in den gemäß § 556d BGB-E ausgewiesenen Städten entgegenzuwirken.

5. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Der Gesetzentwurf hat den Vorschlag des Referentenentwurfs nicht übernommen, § 5 WiStG aufzuheben. Der Deutsche Mieterbund begrüßt diesen Schritt. Wie schon in den Empfehlungen des Bundesrates (BR-Drs. 447/14 vom 07.11.2014) hervorgehoben, ist auch der Deutsche Mieterbund der Auffassung, dass die Folgen der Rechtsprechung des BGH (NJW 2005, 2156; 2004, 1740) beseitigt werden müssen.

Daher liegt es nahe, § 5 WiStG im Wortlaut so zu ändern, dass die Vorschrift wieder ihr ursprünglich zugedachtes Ziel erreichen kann, nämlich Wettbewerbsstörungen zu verhindern (Schmidt-Futterer/Blank, nach § 535 BGB Rdn. 1).

Der Deutsche Mieterbund begrüßt daher den Vorschlag des Bundesrates zur Änderung von § 5 Abs. 2 WiStG. Dieser entspricht inhaltlich dem Reformvorschlag des Hamburger Senats von Anfang 2013.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob § 5 WiStG nicht auch anzuwenden ist:

- bei einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter erheblich über das Ziel hinausschießt und die Zahlung einer überhöhten Miete verabredet;
- bei einer Wiedervermietung im Sinne von § 556d Abs. 1 BGB-E. In Ergänzung zu dem Rückforderungsanspruch des Mieters soll der Vermieter mit einem Bußgeld belegt werden können, wenn die Miete 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt;
- bei der Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete entsprechend § 557a Abs. 4 und § 557b Abs. 4 BGB-E.

III. Artikel 3 des Gesetzentwurfs

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen des WoVermG, mit denen das sogenannte „Bestellerprinzip“ im Gesetz verankert wird. Es entspricht seiner langjährigen Forderung, dass der bisher unbefriedigende Rechtszustand korrigiert wird, nach dem Wohnungssuchende auch dann mit Maklerprovisionsansprüchen belastet werden, wenn die Wohnung im Kern bereits vom Vermieter an den Makler zur Vermittlung gegeben wurde.

Richtigerweise soll derjenige die Maklercourtage bezahlen, der den Makler beauftragt hat. Dies ist in aller Regel der Vermieter, der sich so eigene Aufwendungen bei der Neuvermietung sparen möchte.

Im Gesetzentwurf werden verschiedene Ergänzungen und Neuregelungen des WoVermG vorgeschlagen. Es bleibt bei dem Grundsatz gemäß § 2 Abs. 1 WoVermG, nach dem der Wohnungsvermittler eine Provision nur dann fordern kann, wenn infolge seiner Vermittlung oder seines Nachweises tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Diese erfolgsabhängige Komponente wird durch die Ergänzungen im neu eingefügten Abs. 1 a zugunsten des Wohnungssuchenden dahingehend präzisiert, dass dieser nur dann eine Vermittlungsprovision zu zahlen hat, wenn er als Wohnungssuchender dem Vermittler in Textform einen Suchauftrag erteilt hat und wenn der Wohnungsvermittler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Richtigerweise wird für den Suchauftrag des Wohnungssuchenden die Textform vorgeschrieben, da hiermit eine Warnfunktion verbunden ist und die bislang zu unbilligen Ergebnissen führende rechtliche Situation vermieden wird, dass durch schlüssiges Verhalten ein Vermittlungsvertrag zustande kommen kann. Dies ist nun nicht mehr möglich, was die Rechtssicherheit stärkt.

Die bislang vorgeschlagene Regelung muss aber noch intensiv auf Umgehungsmöglichkeiten hin überprüft werden. So ist es nach der bisher vorgeschlagenen Regelung möglich, dass sich zwei Makler zusammenschließen, indem ein Makler die Angebote von Vermietern sammelt, während der andere sich von den Mietern Suchaufträge erteilen lässt. Der die Angebote sammelnde Makler steht damit nicht im „Lager“ des Mieters und kann seinem Maklerkollegen auf Wunsch entsprechende Angebote unterbreiten.

Zudem ist die vorgeschlagene Regelung dahingehend zu überprüfen, ob sie auch den Gegebenheiten in Internetportalen Rechnung trägt. Trägt sich der Mieter beispielsweise in eine „Wunschliste“ eines Anbieters ein, kann damit schnell mit Anklicken eines kleinen Buttons ein Suchauftrag verbunden sein. Für solche Fälle sind entsprechende rechtliche Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. Zu denken ist an eine entsprechende Anwendung des § 312g BGB.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt es ausdrücklich, dass Verstöße und Umgehungsversuche nun durch eine Ergänzung des § 8 WoVermG bußgeldbewehrt werden. Es wäre allerdings hier angebracht, nicht nur den Wohnungsmittler in die Pflicht zu nehmen, sondern die Bußgeldbewehrung auch auf den Vermieter zu erstrecken, sofern er versucht, die eindeutigen Regelungen zu umgehen.

.....

Berlin, den 03.12.2014/E

Universität Bielefeld | Postfach 10 01 31 | 33501 Bielefeld

Prof. Dr. Markus ArtzLehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht
sowie RechtsvergleichungTelefon: (0521) 106 – 2666
Telefax: (0521) 106 – 152666
E-Mail: markus.artz@uni-bielefeld.deSekretariat: Kathrin Müller
Telefon: (0521) 106 - 6912**Stellungnahme zum mietrechtlichen Teil des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung****(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)****BT-Drucksache 18/3121****A. Vorbemerkungen**

Die vorliegende Stellungnahme zu dem Regierungsentwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes beschränkt sich auf bürgerlich-rechtliche Fragestellungen bei der Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse. Sie geht daher nicht auf die Frage ein, ob die Einführung einer solchen Mietpreisbremse verfassungsrechtliche Probleme mit sich bringt. Ebenso wenig kann im Rahmen dieser Stellungnahme abgeschätzt werden, welche wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Folgen die entsprechende Bestimmung einzelner Gebiete durch die Landesregierungen nach sich ziehen wird. Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage, dass der politische Wille besteht, ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen. Es gilt daher zu klären, in welcher Form eine solche Mietpreisbremse in das geltende Wohnraummietrecht des BGB integriert werden kann.

Im Ergebnis spricht sich folgende Stellungnahme in erster Linie für die ersatzlose Streichung des § 556 e Abs. 1 BGB-E aus.

B. Regelungsziel: Praktikable Regelung eines vielschichtigen Problems

Ziel und Anspruch eines Gesetzes, mit dem eine sogenannte Mietpreisbremse eingeführt wird, muss es sein, entsprechende Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch zu integrieren, ohne dass eine Regelung geschaffen wird, die aufgrund ihrer Komplexität und Detailliertheit die Anwender vor erhebliche, wenn nicht gar unüberwindbare Schwierigkeiten stellt. Verhindert werden sollte dabei insbesondere, dass absehbar streitanfällige Vorschriften eingeführt werden, durch die der Regelungszweck gefährdet wird. Dabei ist zu bedenken, dass Adressat eines solchen Reglements nicht nur professionelle Teilnehmer am Rechtsverkehr sind. Vermieter, seien sie unternehmerisch tätig oder Privatpersonen, müssen in die Lage versetzt werden, die gesetzlich zulässige Miete für die konkrete Wohnung ohne übertriebenen Aufwand vor Abschluss des Vertrags zu ermitteln. Wohnraummieter, die stets Verbraucher sind, muss es ermöglicht werden, eine zu hoch angesetzte Miete tatsächlich zu rügen, ohne dass dies mit übermäßigem Aufwand oder unzumutbaren Kosten verbunden ist. Dadurch muss es dem Mieter weiterhin ermöglicht werden, auf dem Boden hinreichender Rechtssicherheit den Teil der Miete einzubehalten, der über das zulässige Maß hinausgeht, ohne Gefahr zu laufen, wegen Zahlungsverzugs gekündigt zu werden. Es bedarf vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Vermietung von Wohnraum um Verträge handelt, an denen oftmals auf beiden Seiten Verbraucher beteiligt sind (Vermieter und Mieter), trotz der außer Frage stehenden Komplexität des zu regelnden Problems einer möglichst einfachen Regelung. Ansonsten gerät die Effektivität der Regelung ernsthaft in Gefahr.

Außer Frage steht weiterhin, dass die Einführung einer komplizierten und streitträchtigen Regelung auch die Gerichte und die Anwaltschaft vor Probleme stellt und belastet.

Betrachtet man nun den vorliegenden Regierungsentwurf unter dieser Prämisse, kann an dem Befund kein Zweifel bestehen, dass das Regelungsproblem außerordentlich kompliziert und detailliert gelöst werden soll. Die Komplexität des vorgesehenen Regelungspakets zur Mietpreisbremse gibt Anlass zu der Befürchtung, dass die praktische Handhabbarkeit ernsthaft gefährdet ist und das Regelungsziel allein vor diesem Hintergrund nicht erreicht wird.

Betrachtet man die sich abzeichnenden schwierigen Rechtsprobleme, die jeweils eine systematische und ebenso eine praktische Komponente haben, stellt sich heraus, dass viele komplizierte Fragen im Zusammenhang mit der Orientierung der zulässigen Miete an der sogenannten Vormiete entstehen. Diese Probleme sollen zunächst überblickartig dargestellt werden, bevor ein Lösungsvorschlag präsentiert wird, der zu einer erheblichen Vereinfachung des Regelungspakets führt.

C. Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete auf vier Ebenen

Nach dem Regierungsentwurf kann die zulässige Miethöhe für eine konkrete Wohnung auf vier unterschiedlichen Wegen zu bestimmen sein. Den Grundsatz bildet die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete, auf die der Vermieter einen Aufschlag von 10 % vornehmen darf (§ 556 d Abs. 1 BGB-E). War die sogenannte Vormiete, also die Miete, die ein Vormieter für die betreffende Wohnung tatsächlich schuldete, höher als die ortsüblich Vergleichsmiete zuzüglich 10 %, so soll diese Vormiete Maß geben (§ 556 e Abs. 1 BGB-E). Hatte der Vermieter in jüngerer Vergangenheit und in einem bereits beendeten Mietverhältnis Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne eine Mieterhöhung nach § 559 BGB zu erklären, kann sich eine Steigerung der zulässigen Miete dadurch ergeben, dass ausgehend von dem Niveau der nicht modernisierten Wohnung ein Modernisierungszuschlag erfolgt (§ 556 e Abs. 2 BGB-E). Schließlich sieht der Entwurf eine unterschiedlich weitgehende Freistellung der zulässigen Neuvertragsmieten bei Neubauten und kernsanierten Wohnungen vor (§ 556 f BGB-E).

D. Die Vormiete - Gewährung von Bestandsschutz nach § 556 e Abs. 1 BGB-E

I. Regelungsansatz im Regierungsentwurf

Der Entwurf eines neuen § 556 e Abs. 1 BGB formuliert schlicht, dass in dem Fall, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d Abs. 1 BGB-E zulässige Miete ist, eine Miete vereinbart werden darf, die der Höhe der Vormiete entspricht. Bei der Ermittlung der Vormiete sollen sowohl Minderungen als auch Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

II. Problemfelder der Orientierung an der Vormiete

So einfach die Orientierung an der bislang zu zahlenden Miete auf den ersten Blick auch erscheinen mag, bringt sie zahlreiche schwierige rechtstechnische und im Nachgang praktische, streitträchtige Probleme mit sich.

1. Äquivalenzverhältnis als Orientierungspunkt

Ausgangspunkt der Überlegung muss der Vergleich des jeweiligen Äquivalenzverhältnisses (zwischen vereinbarter Leistung und Gegenleistung) im beendeten und neu abzuschließenden Vertrag sein. Die Vormiete kann dabei nicht schlicht als Datum herangezogen werden, sondern ist stets in Bezug zu setzen zu dem Pflichtenprogramm der Partei-

en. Dieser Katalog an vertraglichen Pflichten kann sich von Vertrag zu Vertrag durchaus nicht nur unerheblich unterscheiden. Zu denken ist etwa an die Übernahme von Renovierungs- oder Reparaturpflichten durch den neuen Mieter, der der Bundesgerichtshof bekanntlich Entgeltcharakter zuschreibt. Ähnlich verhält es sich mit der Übernahme von Hausmeister Tätigkeiten oder der Gartenpflege durch den ehemaligen resp. den neuen Mieter, der Nutzungsmöglichkeit von Gemeinschaftsflächen (Garten etc.) sowie mit dem Stellplatz, der dem einen Mieter zur Verfügung gestellt wird, dem anderen nicht. Jeweils muss bei der Bestimmung der zulässigen Miete durch Orientierung an der Vormiete der entsprechende Entgeltanteil hinzu- oder herausgerechnet werden, was die Parteien vor nicht unerhebliche Probleme stellt (*Blank*, WuM 2014, 641, 650).

Um es ganz deutlich zu machen: Der Vermieter muss bei bzw. vor Vertragsabschluss berechnen, in welchem Umfang Abweichungen der im Nachmietvertrag vereinbarten Pflichten von dem mit dem Vormieter vereinbarten Pflichtenprogramm zu Ab- oder Zuschlägen hinsichtlich der Vormiete führen. Der Mieter hat selbiges zu tun, wenn er zu rügen gedenkt, dass die vereinbarte Miete in Bezug auf eine mitgeteilte Vormiete unzulässig hoch ist.

Die Inbezugnahme der Vormiete gelingt des Weiteren nur, wenn die Mietstruktur unverändert geblieben ist.

Schon diese Überlegungen zeigen, dass es zu kurz gegriffen ist zu behaupten, die Möglichkeit, die Vormiete weiter vereinbaren zu können, erleichtere den Umgang mit einer Mietpreisbremse. Die folgenden Ausführungen, insbesondere zur Berücksichtigung von Mietminderungen und zum Auskunftsanspruch des Mieters, werden dies bestärken.

2. Berücksichtigung bzw. Außerachtlassung von Mietminderungen

Ein regelungstechnisch erhebliches Problem wirft der Umgang mit im beendeten Mietverhältnis eingetretenen Mietminderungen auf (eingehend dazu *Blank*, WuM 2014, 641, 649 ff.). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Regelungsentwurf insoweit widersprüchlich ist. § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB-E orientiert sich an der vom vorherigen Mieter „geschuldeten“ Miete. Da die Minderung im Mietrecht kraft Gesetzes eintritt, § 536 Abs. 1 BGB, schuldete der frühere Mieter nur den gekürzten Betrag. Nun stellt allerdings § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB-E fest, Minderungen seien insoweit außer Betracht zu lassen. Hintergrund dieses Regelungsansatzes dürfte es sein, dass dem Vermieter, der einen die Minderung auslösenden Mangel nach Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses tatsächlich behoben hat, nicht dadurch eine Benachteiligung erleidet, dass die zulässige Miete durch den geminderten Betrag begrenzt wird.

Nicht zu übersehen ist aber, dass es neben dieser der Regelung zu Grunde liegenden Fallkonstellation zahlreiche andere Situationen gibt.

Zunächst liegt der Fall auf der Hand, dass der Vermieter von der Beseitigung des Mangels absieht. Hier mag man es noch für hinnehmbar halten, dass sich auch der neue Mieter darauf soll berufen müssen, dass die Miete gesenkt und er nicht zur Zahlung der gesamten wirksam vereinbarten Miete verpflichtet ist.

Wie ist aber zu verfahren, wenn der Vermieter den im vorherigen Vertrag einen Mangel ausmachenden Umstand zu einer vertraglich vereinbarten Beschaffenheit macht und auf diesem Wege einer Anpassung der vertraglichen Sollbeschaffenheit gleichsam beseitigt? Exemplarisch sei der Fall genannt, dass sich die Dachgeschosswohnung im Sommer außerordentlich aufheizt, was im vorherigen Vertrag zur Mietminderung führte, nun aber dem Vertragsformular explizit zu entnehmen ist, mit dem sich der neue Mieter einverstanden erklärt. Das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im jeweiligen Vertrag ist unterschiedlich. Es fragt sich, wie dies bei der Heranziehung der Vormiete zu berücksichtigen ist.

Dass es völlig unangemessen sein kann, die Minderung im vorherigen Mietverhältnis unberücksichtigt zu lassen, tritt besonders deutlich zu Tage, wenn es sich um einen nicht behebbaren Mangel handelt. Es drängt sich die Fallkonstellation der erheblichen Flächenabweichung geradezu auf. Hat der Vermieter im zuvor durchgeführten Mietverhältnis eine Wohnung mit einer tatsächlichen Wohnfläche für 80 qm mit der verbindlichen vertraglichen Angabe von 100 qm vermietet, war die vereinbarte Miete von 1.000 € entsprechend gesenkt, angenommen auf 800 €. Vor dem Hintergrund des Gesetzesentwurfs stellen sich zwei Fragen:

Soll es in diesem Fall möglich sein, die erheblich über der Vergleichsmiete liegende Miete von 1.000 € erneut zu verlangen, während der Vertrag wiederum eine Wohnfläche von 100 qm ausweist und ist es dann Aufgabe des neuen Mieters zu erkennen, dass die tatsächliche Wohnfläche bedeutend geringer ist?

Soll der Vermieter berechtigt sein, nach Anpassung der Flächenangabe an die Realität (80 qm) die vormals vereinbarte, mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete von 1.000 € auch im neu abzuschließenden Vertrag zu verlangen?

3. Nichtberücksichtigung kurzfristig einvernehmlich vereinbarter Mieterhöhungen

Ein weiterer nicht unproblematischer Aspekt besteht im Zusammenhang mit der Orientierung an der Vormiete zur Bestimmung der zulässigen Miete darin, dass Vermieter durch die Regelung in § 556 e Abs. 1 Satz 2 BGB-E, wonach Mieterhöhungen, die mit dem vor-

herigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, außer Betracht bleiben, unter den Generalverdacht gestellt werden, die Vormiete künstlich in die Höhe getrieben zu haben. Hier orientiert sich der Gesetzentwurf an dem unlauter handelnden Vermieter, ohne allerdings kollusives Verhalten vorauszusetzen. Daneben treten wiederum Folgeprobleme auf. Es fragt sich etwa, wie einvernehmliche, gesetzesgestützte Mieterhöhungen nach § 558 BGB zu behandeln sind, wenn sie im letzten Jahr des vorausgegangenen Mietverhältnisses erfolgt sind und ob es darauf ankommt, dass der Vertragsschluss nicht durch Urteil herbeigeführt wurde.

4. Auskunftsanspruch des Mieters

Der Mieter hat nach § 556 g Abs. 2 BGB-E den Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse zu rügen, will er übermäßig gezahlte Miete kondizieren. Auch der Auskunftsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter aus § 556 g Abs. 3 Satz 1 BGB-E bringt insbesondere Probleme in dem Fall mit sich, dass sich die zulässige Miete aus der Orientierung an der Vormiete ergeben soll. Hier kann sich der Mieter aus eigenen Erkenntnismitteln kein Bild über die zulässige Miete machen. Er hat den Auskünften des Vermieters zu vertrauen oder kann sie eben in Abrede stellen, was das neu geschlossene Mietverhältnis unmittelbar mit einem Streit belastet. Die Parteien sofort in einen Rechtsstreit über die tatsächliche Höhe der Vormiete zu treiben, ist außerordentlich misslich und belastet das Vertragsverhältnis enorm.

5. Rechtstatsächlicher Befund: Massives Ansteigen der Bestandsmieten

Schließlich ist offenbar festzustellen, dass es seit der öffentlichen Diskussion über die Einführung der Mietpreisbremse zu einem enormen Ansteigen der Bestandsmieten gekommen ist. Dies lässt sich im Grunde nur dadurch erklären, dass Vermieter sich im Hinblick auf die Anschlussvermietung eine hohe „Vormiete“ sichern möchten.

Weiterhin darf nicht übersehen werden, dass sich in Folge der Absicherung des Niveaus der über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Vormiete zwei unterschiedliche Mietmärkte entwickeln. Auf dem einen Mietmarkt wirkt die Begrenzung der Miethöhe bei Neu- bzw. Wiedervermietung, auf dem anderen können weiterhin überhöhte Preise genommen werden, die sich an der entsprechenden Vormiete orientieren.

III. Bestandsschutz nach Vertragsende

Angesichts der Vielzahl streitträchtiger Probleme, die mit der Berücksichtigung der Vormiete einhergehen, ist zu hinterfragen, worauf sich die Annahme gründet, der Vermieter

müsse zumindest die Vormiete dem neuen Vertragsverhältnis zu Grunde legen können. Es wird sich zeigen, dass es keine belastbare zivilrechtliche Begründung für die Einführung einer solchen Regelung zum Bestandsschutz gibt.

Betrachtet man die Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs, so begnügt sich dieser hinsichtlich der Einführung des § 556 e Abs. 1 BGB-E damit festzustellen, der Vermieter genieße Bestandsschutz hinsichtlich der im vorherigen Mietverhältnis vereinbarten Miete. Es wird darauf hingewiesen, dass allein der Mietanstieg verhindert werden und nicht bereits vereinbarte Mietentgelte gesenkt werden sollen (BT-Drucksache 18/3121, S. 29 f.). Woraus sich der behauptete Bestandsschutz für den Vermieter ergeben soll, wird allerdings nicht offengelegt.

1. Bestandsschutz im laufenden Mietverhältnis

Um es ganz deutlich zu sagen und Missverständnissen vorzubeugen: Selbstverständlich genießt der Vermieter Schutz hinsichtlich seiner einmal im bestehenden Vertragsverhältnis erlangten Rechtsposition. Die bislang wirksam vereinbarte Miete kann er ohne weiteres von seinem Vertragspartner, dem Mieter, weiter verlangen. Kein Vermieter soll durch die Einführung einer Mietpreisbremse dazu gezwungen werden, die Miete im laufenden Vertrag zu senken. Hier besteht eindeutig Bestandsschutz.

Ein solcher Bestandsschutz, soweit man diese aus dem Verwaltungsrecht bekannte Begrifflichkeit im Vertragsrecht überhaupt verwenden mag, bedarf allerdings eines Bezugspunkts. Dieser kann hier nur das Äquivalenzverhältnis im laufenden Mietverhältnis sein. Vermieter und Mieter haben sich einmal auf eine bestimmte Miete geeinigt, dieses Austauschverhältnis ist vor Eingriffen des Gesetzgebers geschützt. Allerdings beschränkt sich dieser Schutz auf das konkrete Vertragsverhältnis und endet gemeinsam mit diesem.

All dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Relativität des Schuldverhältnisses. Die Miete ist im deutschen Recht nicht als sachenrechtliche Nutzung an einer fremden Sache ausgestaltet, was sich etwa auch bei der Problematik der sog. Doppelvermietung zeigt. Es handelt sich um einen schlichten schuldrechtlichen Vertrag, der mit Kündigung oder Zeitablauf endet.

2. Bestandsschutz nach Vertragsende

Dass nach der Beendigung des Vertrags dem Vermieter das Privileg der vereinbarten, über der zulässigen Miete liegenden Vertragsmiete, nicht mehr zusteht, ergibt sich bereits aus den vorstehenden Erwägungen. Der vorherige Mietvertrag ist beendet und zeitigt keine Wirkungen mehr. Der Vermieter hat sich auf dem aktuellen Mietmarkt wie jeder andere

Anbieter nach einem neuen Vertragspartner umzusehen. Der neue Vertrag unterliegt den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Es ist im Übrigen nicht nachzuvollziehen, warum Vermieter, die in der Vergangenheit eine moderate Miete verlangt haben, von der Einführung der Mietpreisbremse betroffen sein sollen, solche Vermieter, die schon jetzt bzw. bis zum Erlass einer entsprechenden landesrechtlichen Verordnung weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Preise verlangen, verschont bleiben sollen (so, unter Bezugnahme auf Art. 3 GG das Gutachten der Prof. *Blankenagel, Schröder* und *Spoerr* vom 12.11.2014, S. 72).

Soweit ein Vermieter seine Investitionen in die Immobilie auf der Grundlage weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegender Einnahmen kalkuliert hat, ist ein Bestandsschutz über das bestehende Mietverhältnis hinaus weder angezeigt noch geboten. Ändern können sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen. So lange nicht in bestehende Mietverträge eingegriffen wird, genießt der Vermieter insoweit keinen Schutz. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass die im zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis erzielte Miethöhe dem Eigentum anhaftet und insoweit Schutz genießt. Es handelt sich, um es nochmals deutlich zu sagen, um eine schuldrechtliche Rechtsposition, die sich mit Vertragsende erledigt und Dritten gegenüber keine Wirkung entfalten kann.

IV. Zwischenergebnis

§ 556 e Abs. 1 BGB-E ist ersatzlos zu streichen.

E. Folgen und Folgeänderung des Verzichts auf die Orientierung an der „Vormiete“

I. Folgen der Streichung von § 556 e Abs. 1 BGB-E

Durch die Streichung von § 556 e Abs. 1 BGB-E fallen zahlreiche streitträchtige Probleme des Gesetzentwurfs weg. Insbesondere stellen sich die Fragen des Umgangs mit der geminderten Miete im vorherigen Mietverhältnis nicht und das Auskunftsrecht aus § 556 g Abs. 3 BGB-E wird erheblich entschärft. Der Vermieter wird darüber hinaus von dem pauschalen Verdacht befreit, im letzten Vertragsjahr die Vormiete künstlich ggf. in kollusivem Zusammenspiel mit dem Vermieter in die Höhe getrieben zu haben.

Derzeit im Hinblick auf die Einführung der Mietpreisbremse vorgenommene Mieterhöhungen erweisen sich jedenfalls in Bezug auf den Folgemietvertrag als fruchtlos. Der Vermieter tritt in Konkurrenz zu allen anderen von der Mietpreisbremse betroffenen Anbietern, was zu einer Absenkung des Mietniveaus in angespannten Märkten führt.

Im Übrigen wird durch die Streichung der vertragsbrüchige Vormieter nicht etwa privilegiert. Es macht sich der Vormieter gegenüber seinem Vermieter schadensersatzpflichtig, wenn es etwa verzugsbedingt zur Beendigung des Vertrags kommt. Der Vormieter hat bis zu dem Zeitpunkt, zu dem auch er ordentlich den Vertrag hätte beenden können, also in der Regel drei Monate, dem Vermieter die Differenz auszugleichen, die zwischen Vormiete und nun zulässiger Miete liegt.

II. Folgeänderung

Durch den Verzicht auf die Orientierung an der Vormiete käme auch der Vermieter, der seine Wohnung umfassend renoviert hat, bei dem auf den ersten Vertragsschluss folgenden Vertrag nicht mehr in den Genuss der seinerzeit erzielten Miete. § 556 f BGB-E ist insoweit dahingehend anzupassen, dass nicht nur Neubauten sondern auch umfassend modernisierte Gebäude dauerhaft von der Wirkung der Mietpreisbremse verschont bleiben. Dies wäre im Übrigen auch unabhängig von der Streichung des § 556 e Abs. 1 BGB-E konsequent und richtig.

F. Bestimmung der zulässigen Miethöhe am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete

Verzichtet man auf die Orientierung an der Vormiete, erlangt die Bestimmung der zulässigen Miete nach § 556 d Abs. 1 BGB-E, wonach die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, zusätzliche praktische Bedeutung. Hier sollten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens folgende Fragen geklärt werden:

Ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete die konkrete Einzelvertragsmiete oder etwa ein Spannenoberwert gemeint?

Bietet es sich an, den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auf Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu beschränken, in denen ein **qualifizierter Mietspiegel** existiert, um sicherzustellen, dass sowohl Vermieter, insbesondere privat handelnde, vor Vertragsabschluss als auch Mieter, wenn sie eine Mietpreisüberhöhung rügen möchten, tatsächlich die Möglichkeit haben, mit vertretbarem Aufwand und ansatzweise rechtssicher die zulässige Miete für die konkrete Wohnung zu ermitteln?

Es ist zu bedenken zu geben, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe für beide Vertragsparteien nach Einführung einer Mietpreisbremse von enormer Bedeutung sein wird. Der Vermieter hat sich vor Abschluss des Vertrags damit auseinander zu setzen, wo die zulässige Miete für sein Objekt liegt, während sich der Mieter Gedanken darüber machen kann, übermäßige Miete einzubehalten. Verlangt der Vermieter zu viel, belastet er das

Mietverhältnis von vornherein mit Streit. Zahlt der Mieter zu wenig, kommt er in die Gefahr der Zahlungsverzugskündigung.

Dies ist im Übrigen nicht zu vergleichen mit der Situation des Mieterhöhungsverlangens. Der Vermieter ist im laufenden Mietverhältnis nach geltendem Recht nicht gezwungen, sich mit der ortsüblichen Vergleichsmiete auseinander zu setzen. Er kann schlicht darauf verzichten, eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchzuführen. Alternativ kann er sich etwa mit dem Mieter zusammensetzen und eine einvernehmliche Mietänderung herbeiführen. Die Einführung des recht komplexen Vergleichsmietensystems ist allein als Korrektiv zum Ausschluss der Änderungskündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB zu begreifen, auf das der Vermieter zurückgreifen kann, wenn er mag. Nach dem Konzept der Mietpreisbremse müssen sich die Parteien aber mit der Einordnung der Wohnung auseinandersetzen, so dass die Übertragung der Grundsätze des Miethöherechts auf die Bestimmung der zulässigen Vertragsmiete nicht vorschnell geschehen darf. Man stelle sich nur den Fall vor, eine der Parteien orientiere sich jeweils an drei selbst bestimmten Vergleichswohnungen.

In Anbetracht der Relevanz der jeweiligen Entscheidungen der Parteien bedarf es unbedingt einer handhabbaren Regelung. Insoweit mag einiges dafür sprechen, die Einführung der Mietpreisbremse an das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels zu koppeln.

G. Harmonisierung von § 556 d Abs. 2 BGB-E und § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB

Das hier zu regulierende Problem hat auf der Tatbestandsebene zahlreiche Ähnlichkeiten mit der bereits bei der Mietrechtsänderung 2013 vollzogenen Senkung der Kappungsgrenze. Hier sollte man die Bestimmung des angespannten Wohnungsmarkts und die Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung harmonisieren.

Bielefeld, den 30.10.2014



(Prof. Dr. Markus Artz)

Stellungnahme aus amtsrichterlicher Sicht

zum mietrechtlichen Teil des

Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten

Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der

Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) BT-Drs 18/3121

Dr. Ulf Börstinghaus

Richter am Amtsgericht

Kurzfassung:

1. Stellung genommen wird hier nur zum mietrechtlichen Teil des Entwurfs.
2. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist schillernd. Die genaue Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist den Mietvertragsparteien in den seltensten Fällen bekannt.
3. Deshalb ist es dringend geboten, die Geltung der sog. „Mietpreisbremse“ an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels zu knüpfen.

Vorschlag:

§ 556d Abs.1 BGB-E

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die **sich aus einem qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d ergebende** ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Alternativ

§ 556d Abs.2 BGB-E

- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten **in denen ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d gilt** durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ...

4. Die Anforderungen an die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes sollten präzisiert werden. Die jetzige Fassung ist stark auslegungsbedürftig und wird zu sehr unterschiedlichen Urteilen führen.
5. Der Versuch kollusives Zusammenwirken von Vermieter und Mieter zu Lasten des Nachmieters zu verhindern ist grundsätzlich zu begrüßen.

Aber:

Die vorgeschlagene Regelung ist viel zu weit und wird fast nur „ehrliche“ Mietvertragsparteien treffen. Die Nichtberücksichtigung von Mieterhöhungen aus dem letzten Jahr sollte ersatzlos gestrichen werden.

Vorschlag:

§ 556e BGB-E Abs. 1 Satz 2

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen.

6. Die Herausnahme von Neubauwohnungen aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes ist zu begrüßen. Dass bei umfassender Modernisierung die Anwendung nur für die erste Vermietung entfallen soll, ist jedoch nicht stimmig und nicht nachvollziehbar.

Vorschlag:

§ 556f BGB-E

*§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet **oder nach diesem Termin umfassend modernisiert wurde.***

7. Dass Staffelmieten hinsichtlich jeder Staffel wie eine Neuvermietung beurteilt werden soll ist nachvollziehbar.

Aber:

Fraglich ist, ob aus dem Gesetz hinreichend deutlich hervorgeht, dass bei der Staffelmiete auch ab der dritten und aller weiteren Staffeln die Modernisierungskosten gem. § 556e Abs. 2 BGB berücksichtigt werden dürfen
Vorschlag:

§ 557a BGB-E

*(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten. **Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 556e Abs. 2 sind zur berücksichtigen, wenn die Maßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt worden sind.***

Alternativ:

§ 557a BGB-E

*(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. **Nur** für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird, maßgeblich. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.*

Zumindest eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung wäre hier empfehlenswert.

8. Hinsicht des Auskunftsanspruch gem. § 556g Abs. 3 BGB-E ist überlegenswert, § 259 Abs. 2 BGB für anwendbar zu erklären.

§ 556g Abs. 3 BGB-E

*Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. **§ 259 Absatz 2 gilt entsprechend.** Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.*

I. Einleitung¹

Mit dem Gesetzentwurf werden Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt. Es geht dabei um zwei Bereiche, die nichts miteinander zu tun haben. Vorliegend geht es **nur um den mietrechtlichen Teil** (sog. Mietpreisbremse). Das Gesetzgebungsvorhaben ist extrem politisch. Die Richtigkeit der Ausgangsprämissen², seine Zielrichtung³ und seine Vereinbarkeit mit der Verfassung⁴ sollen an dieser Stelle nicht weiter untersucht werden.

Es geht nachfolgend nur um die Praktikabilität und Plausibilität einzelner Bestimmungen der vorgeschlagenen Regelungen.

II. Die ortsübliche Vergleichsmiete

§ 556 d BGB-E

1. *Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.*

Die Vorschrift knüpft zur Berechnung der höchst zulässigen Miete zunächst an die **Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete** an. Das ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete macht in der Praxis bereits den Fachleuten **erhebliche Probleme**. Wie sollen Vermieter und Mieter den Wert mit der erforderlichen Rechtssicherheit denn ermitteln?

Man stelle sich einmal vor, in der StVO würde die einschlägige Vorschrift zur zulässigen Höchstgeschwindigkeit wie folgt lauten:

§ 3 StVO-E Geschwindigkeit

- (1) *Wer ein Fahrzeug führt, darf nur so schnell fahren, wie dies ortsüblich ist.*
- (2) *Ortsüblich ist die Geschwindigkeit, die andere Fahrzeugführer üblicherweise an*

¹ Es handelt sich um die Stellungnahme des Verfassers auf Grund seiner beruflichen und wissenschaftlichen Befassung mit dem Mietrecht. Es handelt sich um keine Verbandsstellungnahme.

² Dazu *Börstinghaus*, Eine erste Stellungnahme zum mietrechtlichen Teil des Referentenentwurfs eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes, DWW 2014, 202.

³ Hinz, Die „Mietpreisbremse“ – erste Überlegungen aus dem Blickwinkel der gerichtlichen Praxis, ZMR 2014, 593.

⁴ Dazu ; *Leuschner*, Zur geplanten Mietpreisbremse, NJW 2014, 1929; *Derleder*, Wiedervermietungsbegrenzung und Verfassungsrecht, WuM 2013, 383; *Herlitz*, Mietpreisbremse und Verfassungsrecht, ZMR 2014, 262; *Schultz*, Irrtum Mietpreisbremse, ZRP 2014, 37.

vergleichbaren Stellen zu vergleichbaren Uhrzeiten bei vergleichbaren Witterungsverhältnissen mit vergleichbaren Fahrzeugen unter Berücksichtigung des CO² Ausstoßes in den letzten vier Jahren in der Gemeinde gefahren sind.

Bei einer solchen Regelung würde kein einziger Autofahrer rechtkräftig wegen einer Ordnungswidrigkeit zur Zahlung eines Bußgeldes verurteilt werden.

Wenn man die vorgeschlagene Regelung aus dem Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes auf das Straßenverkehrsrecht übertragen würde, würde das bedeuten, dass man den Autofahrer auch noch die Benutzung eines Tachos verbieten würde.

Es ist immer schwierig die **konkrete Einzelvergleichsmiete** für eine Wohnung zu ermitteln.

Als der Gesetzgeber 1971 den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete mit dem 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz einführte gab es zunächst keine Mietspiegel. Durch die Einführung von Mietspiegeln im Jahre 1974 durch das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz hat der Gesetzgeber auf die Kritik reagiert. Es wurde nämlich unter Geltung des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes die Auffassung vertreten, dass der Gesetzgeber mit der Schaffung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete die Gerichte vor eine „nahezu unlösbare Aufgabe“ gestellt habe.⁵ Es wurde vermutet, dass sich die „Vorschrift zu einer Quelle immer während der Streitigkeiten entwickeln“⁶ würde. Ferner wurden ernstliche Bedenken gegen die Ermittelbarkeit der ortsüblichen Entgelte geäußert.⁷ Um diesen geäußerten Bedenken zu begegnen wurde der Mietspiegel „erfunden“.⁸

Nach eigener Begründung des Gesetzgebers aus allen vorangegangenen Mietrechtsänderungsgesetzen ist der Mietspiegel, insbesondere der qualifizierte Mietspiegel, das geeignetste Mittel die genaue Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermitteln. Er ist allen Begründungsmitteln überlegen. Ihm kommt sogar im Prozess seit 2001 eine Vermutungswirkung zu.

⁵Löwe NJW 1972, 2017, 2020.

⁶Löwe NJW 1972, 2017, 2020.

⁷Roquette ZMR 1972, 138; Klein NJW 1973, 974, 975.

⁸ kolportiert wird, dass VRiLG Schmidt-Futterer den Einfall hierzu in der Sauna hatte.

Ohne einen solchen qualifizierten Mietspiegel haben die Mietvertragsparteien im Grunde keine Chance die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete vor Mietvertragsabschluss richtig zu ermitteln. Insofern gilt heute nichts anderes als 1974. Die Einführung der sog. Mietpreisbremse würde die Vermieter vor „*nahezu unlösbare Aufgabe*“ stellen. Die Regelung wird sich „*zu einer Quelle immer während der Streitigkeiten entwickeln*“.

Auch der Mieter muss die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete richtig ermitteln, wenn er Miete zurückfordern will. Besonders gefährlich wird es für den Mieter, wenn er einen Teil der Miete nicht zahlt, weil er davon ausgeht, dass die vereinbarte Miete teilweise unwirksam ist. Wenn sich dann im Prozess herausstellt, dass das Gericht nach Einholung eines kostenpflichtigen teuren Gutachtens zu einem anderen Wert kommt, kann dies auch nach der Rechtsprechung des BGH⁹ zur Folge haben, dass eine Zahlungsverzugskündigung berechtigt ist und er die Wohnung verliert. Und alles nur deshalb, weil der Gesetzgeber keine verbindliche und vor allem handhabbare Vorschrift zur Ermittlung der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen hat.

Es ist deshalb dringend erforderlich, den Anwendungsbereich der sog. Mietpreisbremse auf Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel zu beschränken.

Das führt auch **nicht zu einer übermäßigen Einschränkung** des Anwendungsbereichs der §§ 556d – 556g BGB. In den Metropolen, in denen die Steigerungen der Neuvermietungsrenten, die das Gesetz bekämpfen will, vorkommen, gibt es überall qualifizierte Mietspiegel. Eine Ausnahme stellt allenfalls Bremen dar.

Es ist auch **nicht unbillig** von den Gemeinden zu verlangen, selbst erst einmal für die erforderlichen Daten zu sorgen, bevor man den Mietvertragsparteien vorschreibt, welche vertraglichen Abreden sie treffen dürfen. Die Erstellung von Mietspiegeln

⁹ VGH Urt. v. 11.07.2012 – VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 = WuM 2012, 499 mit Anm. Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2012 Anm. 4; Krapf, jurisPR-MietR 19/2012 Anm. 1; Bittner, MietRB 2012, 285; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 641; Selk, NZM 2012, 797; Seibl, LMK 2012, 339758; Hinz, NJW 2013, 337; Blank, WuM 2012, 501; Schläger, ZMR 2013, 178; Streyll, WuM 2013, 454.

gehört zu den **Aufgaben der Daseinsvorsorge**. Wenn die Gemeinde das Mietenniveau auf ihrem Gebiet beeinflussen will, weil sie hier Handlungsbedarf sieht, dann muss sie den Betroffenen auch exakt sagen, was erlaubt und was verboten ist.

Nun kann auch nicht dagegen argumentiert werden, dass es bisher bei **Mieterhöhungen im Bestand** gem. § 558a BGB diese Unsicherheit auch schon gab. Richtig ist, dass der Vermieter sein Zustimmungsverlangen zu einer Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit drei Vergleichswohnungen oder einem vorprozessualen Gutachten begründen darf. **Das ist aber nicht ansatzweise vergleichbar:**

- a) Der Vermieter muss im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung durchführen. Es ist eine Möglichkeit, die das Gesetz ihm einräumt.
- b) Die Ausgangsmiete bei der Neuvermietung muss aber zwingend jedes Mal irgendwie ermittelt werden.
- c) Die Begründung des Erhöhungsverlangens soll dazu dienen, dass die Mietvertragsparteien ins Gespräch kommen und sich über die Höhe einigen. Über die höchstzulässige Miete nach den §§ 556d- 556f BGB kann man sich nicht einigen.
- d) Nach Untersuchungen der Bundesregierung kommen deshalb auch nur 2 – 3% der Zustimmungsverlangen vor Gericht. Die anderen werden durch eine Einigung (Rücknahme, Zustimmung oder Kompromiss) erledigen.
- e) Es ist völlig unschädlich, wenn die Parteien sich auf eine Miete einigen, die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Es liegt schlicht ein wirksamer Vertrag vor. Der Mieter kann nichts zurückfordern.
- f) Im Übrigen sind gerade die Mieterhöhungen, die mit Vergleichswohnungen begründet werden, besonders streitträchtig.

Bei der vorgeschlagenen Neuregelung muss aber jeder Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages **die ortsübliche Vergleichsmiete zwingend ermitteln. Ohne Mietspiegel ist das faktisch häufig gar nicht möglich.**- Soll er drei Vergleichswohnungen suchen? Die findet man immer. Soll er einen Nachbarmietspiegel anwenden? Das ist häufig zweifelhaft und eigentlich auch insofern ungerecht, weil die eine Gemeinde sich die Mühe macht, einen Mietspiegel

zu erstellen, und die Nachbargemeinde davon profitieren will.

Schließlich führt die vorgeschlagene Regelung zu einem Widerspruch zur letzten Mietrechtsänderungen 2013. Gerade der Rechtsausschuss hat im Gesetzgebungsverfahren die neue Vorschrift des § 272 Abs. 4 ZPO ins Gesetz eingefügt, wonach Räumungssachen beschleunigt zu bearbeiten sind. Die jetzige Neuregelung provoziert nahezu den Einwand in fast jedem Räumungsverfahren, dass die Miete gegen § 556d BGB verstößt und deshalb ein zur Kündigung berechtigender Rückstand nicht bestünde. Gibt es in der Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel kann das Gericht einfach und schnell mit dem Einwand umgehen. In Gemeinden ohne Mietspiegel wird an dieser Stelle in Zukunft häufig ein kostenträchtiges Gutachten über die Miethöhe einzuholen sein. Das kostet viel Geld, das unabhängig vom Ausgang des Verfahrens regelmäßig zusätzlich vom Vermieter zu zahlen ist, da der Mieter zahlungsunfähig ist. Ggf. sind die Kosten über Prozesskostenhilfe von den Landesjustizverwaltungen zu zahlen. Außerdem kostet es viel Zeit und führt zu weiteren Mietausfällen.

Auch der **Mieter braucht verlässliche Daten**, wenn einen Rückforderungsprozess gem. § 556g-E durchführen will. In Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel streitet **zu seinen Gunsten die Vermutungswirkung** gem. § 558 d BGB. Ein solcher Mietspiegel stellt für ihn also Beweiserleichterung dar. In Gemeinden ohne Mietspiegel wird regelmäßig ein Gutachten einzuholen sein. Vorschusspflichtig ist der Mieter, Ausgang völlig offen.

III. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

§ 556 d BGB-E

Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. *die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
2. *die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
3. *die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
2. *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

Aufgrund der schlechten Erfahrung mit dem Erlass von Kappungsgrenzensenkungsverordnungen durch die Länder soll jetzt der Begriff der angespannten Wohnungsmärkte besser definiert werden. Das ist zu begrüßen, da in zahlreichen der inzwischen genau **230 Gemeinden**, die von den Ländern in eine LandesVO nach § 558 Abs. 3 BGB aufgenommen wurde mit Sicherheit nicht von einem **angespannten Wohnungsmarkt**, so wie der Rechtsausschuss es sich damals vorgestellt hatte, gesprochen werden kann.

Problematisch ist, dass der gleiche Begriff, nämlich „**angespannte Wohnungsmärkte**“ jetzt mehrfach im Gesetz mit unterschiedlicher Definition gebraucht wird. In § 558 Abs. 3 BGB und § 577a Abs. 2 BGB dürfte der Begriff ebenso weit wie in Art 6 § 1 MRVerbG (Zweckentfremdungsverbot) zu verstehen sein, während er jetzt hier in § 556d Abs. 2 BGB enger verstanden wird. Insofern sollte die Begrifflichkeit verändert werden.

Die Kriterien in § 556d Abs. 2 S. 2 BGB-E enthalten einige weiche unbestimmte Rechtsbegriffe wie z.B. „angemessene Bedingungen“, „besonders gefährdet“, „deutlich stärker steigen“ oder „deutlich übersteigt“. Die Rechtsanwendung wird mit der Zeit hier erst Kriterien entwickeln müssen. Die Prüfungskompetenz wird bei jedem einzelnen Amts- und Landgericht liegen. Divergierende Entscheidungen zur Frage, ob in der Gemeinde eine Mietpreisbremse gilt oder nicht, sind zu erwarten. Das ist mehr als die sonst üblichen unterschiedlichen Gerichtsentscheidungen. Hier geht es immer darum, ob eine Landesverordnung der Ermächtigungsgrundlage entspricht. Das hat eine andere Qualität. Solchen Entscheidungen kommt eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Die Praxis wünscht sich hier exaktere Anhaltspunkte,

- welche Bedingungen denn als **angemessen** angesehen werden
- wann die Versorgung der Bevölkerung denn **besonders** gefährdet ist
- wann Mieten **deutlich** stärker steigen, insbesondere wenn diese Steigerungen auf Betriebskostensteigerungen beruhen (Der Bundesmietenindex ist ein Bruttokaltindex)
- wann die Mietenbelastung **deutlich** übertroffen wird.

Es stellt sich ferner die Frage, ob der angespannte Wohnungsmarkt auch für **Wohnungsteilmärkte** (z.B. 4 Zimmer-Wohnungen o.ä.) festgestellt werden kann und muss. Das Gleiche gilt für **Gemeindeteile**. In den Kappungsgrenzensenkungsverordnungen haben die Länder hier nicht differenziert. Das erscheint sehr fraglich. In Studentenstädten gibt es u.U. einen angespannten Wohnungsmarkt für „Studentenbuden“ und solche für Wohngemeinschaften. Andere Wohnungen, insbesondere teure sehr gut ausgestattete Wohnungen sind davon aber nicht betroffen.

IV. Mieterhöhungen des letzten Jahres bei der Ermittlung der Vormiete

§ 556e BGB-E

1. *Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. **Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.***

§ 556e Abs. 1 gestattet dem Vermieter eine einmal erlangte Rechtsposition, nämlich die Vermietung zu einem bestimmten Preis, weiter innezuhalten. Das ist auch geboten. Es geht zwar nicht um einen Bestandsschutz im laufenden Mietverhältnis, da dies ja beendet ist und eine Neuvermietung erfolgen soll, jedoch dürfte die in der Vergangenheit erzielte Miete, die auch am Markt weiter durchzusetzen ist, eine zu schützende Eigentumsposition sein. Ohne eine entsprechende Regelung müsste z.B. ein Mieter, dem wegen Zahlungsverzuges gekündigt worden ist, dem Vermieter als Kündigungsfolgeschaden die Differenz zwischen der von ihm vormals zu zahlenden höheren Miete und der mit dem Nachmieter nur geschuldeten Miete gem. § 556d Abs. 1 BGB-E erstatten. Auch dies wird mit der Regelung vermieden.

In Satz 2 2. HS ist aber **eine Ausnahme enthalten, die viel zu weit geht**. Bei der Ermittlung der Vormiete sollen nämlich **Mieterhöhungen** unberücksichtigt bleiben, die mit dem vorherigen Mieter **innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses** vereinbart worden sind. Sinn der Regelung ist die Verhinderung von Umgehungsgeschäften. Das ist im Prinzip zu begrüßen. Mit der vorgeschlagenen Regelung werden aber **alle Vermieter unter „Betrugsverdacht“** gestellt. Aus der Erfahrung eines Richters kann hierzu gesagt werden, dass wahrscheinlich **weit über 90% der Vermieter und Mieter nicht kollusiv**

zusammenwirken und ganz ehrlich gemeinte Vereinbarungen treffen ohne einen potentiellen Nachmieter schädigen zu wollen.

Alle Mieterhöhungen des letzten Jahres sollen unberücksichtigt bleiben:

a) Das sind alle Vereinbarungen nach § 557 Abs. 1 BGB, also Mietabänderungsvereinbarungen, die die Mietvertragsparteien völlig frei geschlossen haben. In der Praxis kommen diese Vereinbarungen bei Privatvermietern durchaus häufig vor. Große Wohnungsunternehmen schließen solche Vereinbarungen im Rahmen des im letzten Jahr eingeführten § 555f BGB im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme. In der Regel sind diese für den Mieter günstiger als Modernisierungsmieterhöhungen, weil der Vermieter sich den Aufwand der Erhöhungserklärung gem. § 559b BGB spart.

b) Es fallen aber auch alle Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB darunter, also solche Erhöhungen, auf die der Vermieter vermeintlich einen Anspruch hat. Gerade in den Gemeinden ohne Mietspiegel kann dies durchaus auch zu Mieten von mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit drei Vergleichswohnungen begründet und der Mieter zustimmt, liegt eine wirksame Mieterhöhung vor, ohne dass die Parteien ernsthaft wissen, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist. § 556e Abs. 1 S.2. 2. HS gilt aber auch, wenn die Parteien sich im Zustimmungsprozess vergleichen. Allenfalls wenn der Mieter zur Zustimmung verurteilt wird, dürfte die Rechtskraft des Urteils zu berücksichtigen sein.

c) Wenn Vermieter und Mieter wirklich kollusiv zusammenwirken wollen, können sie das auch unter der Neuregelung. Entweder weder Daten anders dokumentiert oder der Mieter erkennt den Zustimmungsanspruch vor Gericht an, so dass ein rechtskräftiges Anerkenntnisurteil ergeht. Gegen ein solches Verhalten gibt es keinen absoluten Schutz. **Jede Regelung wird umgangen werden können. Deshalb alle Vermieter unter Generalverdacht zu stellen ist unverhältnismäßig.**

d) Auf der anderen Seite gibt es unzählige Beendigungsgründe, die die ursprünglichen Mietvertragsparteien bei Vereinbarung der Mieterhöhung gar nicht vorhersehen konnten. So kann das Mietverhältnis ordentlich vom Mieter gekündigt werden, weil er beruflich versetzt wurde, weil die Ehe geschieden wurde oder weil wegen Heirat und/oder Geburt die Wohnung zu klein geworden ist. Auch die Kündigung durch die Erben nach dem Tod des Mieters kommt hier in Betracht.

Warum hier zuvor erfolgte ganz „ehrliche“ Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben sollen ist unerfindlich.

e) Gänzlich **problematisch** wird die Regelung aber **wegen der Frist**. Ein Jahr vor „Beendigung des Mietverhältnisses“ bedeutet ja nicht, dass der Vermieter über die Wohnung auch verfügen kann. Man stelle sich vor, der Vermieter muss dem Mieter wegen Zahlungsverzuges kündigen, dann endet das Mietverhältnis mit Zugang der Kündigung. Zieht der Mieter nun nicht aus, muss der Vermieter einen Räumungsprozess beginnen. Der kann insbesondere wenn er durch 2 Instanzen geführt wird, 1 Jahr und länger dauern. Vermieten kann der Vermieter dann erst wieder nach der Zwangsräumung und ggf. Instandsetzungsarbeiten. **Die inkriminierte Mieterhöhung kann da schon 2 – 3 Jahre zurückliegen**. Soll der gekündigte Mieter dann die Mietdifferenz als Kündigungsfolgeschaden weiterzahlen?

V. Ausnahme umfassend modernisierte Wohnung

§ 556f BGB-E

*§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. **Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.***

Aufgrund der Gespräche zwischen den Koalitionsvertretern wurde der ursprüngliche Referentenentwurf vom 14.3.2014 dahingehend geändert, dass nunmehr der „Neubau“ insgesamt aus dem Anwendungsbereich der „Mietpreisbremse“ herausgenommen wurde. Im ursprünglichen Entwurf war sowohl für den Neubau wie auch für den umfassend modernisierten Wohnungsbestand nur die erste Vermietung ausgenommen.

1. Sprachlich übriggeblieben ist aus der Formulierung in Satz 2 wahrscheinlich, dass *die §§ 556d und 556e nicht anzuwenden* sind. Die Hinzufügung des § 556e macht keinen Sinn, da er eine Ausnahme von § 556d darstellt. Wenn § 556d schon nicht gilt, dann kommt es auf die Ausnahme nicht mehr an. In Satz 1 ist es richtig formuliert. Die Formulierung dürfte schlicht aus der ersten Fassung übernommen worden sein. Satz 1 und Satz 2 sollten zumindest was die erste Vermietung angeht in den Rechtsfolgen gleich sein. **Es empfiehlt sich deshalb in Satz 2 den Zusatz zu streichen**. Hilfsweise wäre auch denkbar ihn in Satz 1 hinzuzufügen.

2. Das Gesetz differenziert im Übrigen jetzt. Der Neubau ist ganz aus dem Anwendungsbereich ausgenommen worden, also für die erste Vermietung nach Errichtung ebenso wie für alle Folgevermietungen. Bedeutung hat das vor allem für die Staffelmiete, die hier uneingeschränkt zulässig ist

Demgegenüber soll bei umfassender Modernisierung nur die erste unmittelbare anschließende Vermietung ausgenommen sein.

Das macht rechtstechnisch und auch faktisch keinen Sinn.

3. a) Wenn man der Gesetzesbegründung folgt, dann soll eine umfassende Modernisierung vorliegen, wenn die **Voraussetzungen des § 16 WoFG** vorliegen.

Wörtlich heißt es in der Begründung:

„Umfassend im Sinne der Nummer 2 ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung kann die Regelung in § 16 Absatz 1 Nummer 4 WoFG sein, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangt, um eine förderungsfähige Modernisierung bereits vorhandenen Wohnraums zu begründen. In der Rechtsprechung zur Frage des „wesentlichen Bauaufwands“ in den Vorläufer-Bestimmungen zu § 16 WoFG (§§ 16, 17 des Zweiten Wohnungsgesetzes a.F.) ist wesentlicher Bauaufwand angenommen worden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands.“

Verlangt wird von der Rechtsprechung ein Aufwand in Höhe von **ca. 1/3 der Neubaukosten**.¹⁰ Wenn ein solcher erheblicher Aufwand vorliegt, dann liegt gem. § 16 WoFG Wohnungs(neu)bau vor, so dass bei diesem Wohnungsbestand bereits deshalb Satz 1 gelten dürfte. Die Definition galt gem. § 100 II. WoBauG auch im freifinanzierten Wohnungsbau (§ 100 II. WoBauG: *Soweit in Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes die in den §§ 2, 5, 7 und 9 bis 17 bestimmten Begriffe verwendet werden, sind diese Begriffsbestimmungen zugrunde zu legen, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.*“ Davon scheint die Gesetzesbegründung auch auszugehen.

Daraus folgt, dass dann, wenn ein wesentlicher Bauaufwand vorliegt, regelmäßig wohl bereits Satz 1 erfüllt sein dürfte. Die Unterscheidung in den Voraussetzungen und vor allem in den Rechtsfolgen macht dann keinen Sinn.

¹⁰ BGH Beschl. v. 10.8.2010 - VIII ZR 316/09, VIII ZR 50/10, WuM 2010, 679.

a) Hinzu kommt folgende **faktische Betrachtung**:

Der Vermieter soll nach dem in der Gesetzesbegründung niedergelegten Gesetzeszweck formell entlastet werden, damit er keine Modernisierungsmieterhöhung gem. §§ 559, 559b BGB machen muss, um die bereits nach § 556e Abs. 2 zulässige Miete verlangen zu dürfen.

Geht man von heute durchschnittlich 2000,- €/qm Neubaukosten (ohne Grundstück) aus, so liegt ein wesentlicher Bauaufwand ab ca. 700,- €/qm vor. Das entspricht gem. § 559 Abs. 1 BGB einer monatlichen Mieterhöhung von ca. 6,40 €/qm. Eine solche Mieterhöhung ist schlicht und ergreifend nicht durchsetzbar, so dass der Vermieter bei der ersten Vermietung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme die Mieterhöhung nur teilweise umsetzen kann.

(1) Anbieten würde sich hier für den Vermieter eine **Staffelmiete**. Hier soll aber bei jeder Staffel eine Prüfung auf Zulässigkeit stattfinden. Das ist im Ergebnis für den Vermieter kein Problem. Auch bei der Staffelmiete gilt § 556e Abs. 2 BGB, der Vermieter kann also die ihm von den Gesetzesverfassern eigentlich ersparte Modernisierungsmieterhöhung nachholen und eine höchste Staffel vereinbaren, die im Beispielsfall bei der ortsüblichen Vergleichsmiete für unmodernisierte Wohnungen zzgl. 6,40 €/qm liegt.

- Er muss also trotzdem wieder den **formalen Aufwand** einer Modernisierungsmieterhöhung betreiben
- Der Mieter muss **nicht einen Cent weniger** zahlen
- Aber es könnte ein **Problem mit der Dreijahresfrist** in § 556e Abs. 2 BGB geben (siehe unten VI 2).
- Für Mieter könnte das bedeuten, dass sie in den ersten drei Jahren mit höheren Staffelsteigerungen rechnen müssen. Das kann nicht gewollt sein.

(2) Zieht der erste Mieter nach umfassender Modernisierung aus, so gilt jetzt wieder die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff BGB, wenn man die umfassende Modernisierung nicht als Neubau versteht gem. Satz 1.

Der Vermieter darf dann die Vormiete verlangen und ggf. diese gem. § 556e Abs. 2 BGB wegen der umfassenden Modernisierung überschreiten. Problematisch könnte auch hier wieder die Drei-Jahresfrist des § 556e Abs. 2 BGB sein (siehe unten VI 2). Die sehr hohen Kosten der umfassenden Modernisierung müssen deshalb vom Vermieter u.U. bereits in den ersten drei Jahren bei der Neuvermietung geltend gemacht werden.

Für den Vermieter bedeutet dies, dass er das Kündigungsrecht des Mieters möglichst lange ausschließen muss. Möglich wäre ansonsten nur der Abschluss „negativer Staffelmieten“, also eine maximal zulässigen Miete, die gestaffelt abgesenkt wird.

Ein **sachlicher Grund** dafür, dass der Vermieter die hohen Kosten der umfassenden Modernisierung nur sehr schnell geltend machen kann, ist **nicht ersichtlich**. Letztendlich werden die Mieter bei einer Verteilung auf längere Zeiträume eher entlastet.

VI. Staffelmiete

§ 557a BGB-E

„(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.“

Die Mietpreisbremse soll auch für jede einzelne Staffel gelten, um Umgehungen zu verhindern. Im Prinzip ist das folgerichtig. In der Praxis tauchen zwei Probleme auf:

Problematisch könnte aber das Verhältnis des **Stichtages** in § 557a Abs. 4 BGB-E zu dem in § 556e Abs. 2 BGB-E sein. Nach § 557a Abs. 4 BGB-E wird der Stichtag „Beginn des Mietverhältnisses“ in § 556d BGB bei einer Staffelmiete verlegt auf den Stichtag der Fälligkeit der nächsten Staffelerhöhung.

1. Das ist für den **Grundfall** des § 556d Abs. 1 BGB-E **folgerichtig**. Es muss also für jede einzelne Staffelmietserhöhung die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen festgestellt werden. Diese darf dann um 10%

überschritten werden. Nur die darüber hinausgehenden Beträge sind unwirksam. Es kommt dabei auf die ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des jeweiligen Inkrafttretens der nächsten Staffel an. Das ist deshalb problematisch, weil Staffelerhöhungen im Abstand eines Jahres zulässig sind und auch tatsächlich in der Regel so vereinbart werden. Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Abstand festzustellen ist demgegenüber schwierig. Selbst Mietspiegel werden frühestens alle 2 Jahre fortgeschrieben. Das Problem entspricht dem schon früher zu § 5 WiStG bestehenden Problem der **dynamischen Nichtigkeit**.¹¹ Deshalb ist es zumindest erforderlich zu dem alten Mietspiegelwert eine **Stichtagsdifferenz** hinzuzurechnen.¹² Alles andere würde zu einem verfassungswidrigen Mietestopp führen. Mietspiegel dürfen per Index fortgeschrieben werden, das wird man hier wohl auch so machen müssen.

In Gemeinden ohne Mietspiegel ist die Feststellung der Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete binnen eines Jahres (also zwischen zwei Staffelerhöhungen) noch schwieriger.

2. Fraglich könnte sein, ob aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig genug hervorgeht, dass die Verschiebung des maßgeblichen Stichtages von „Beginn des Mietverhältnisses“ auf „Fälligkeit der ersten Miete nach Staffelerhöhung“ nur für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt und nicht für die Berechnung der Dreijahresfrist in § 556e Abs. 2 BGB im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von – ggf. fiktiven – **Modernisierungsmieterhöhungen**. Sowohl in § 556d Abs. 1 wie auch in § 556e Abs. 2 wird der gleiche Begriff „Beginn des Mietverhältnisses“ gebraucht. Die Verschiebung auf einen späteren Zeitpunkt soll aber bei § 556d Abs. 1 gelten. Wenn man § 556e so versteht, dass er die Ausnahme zu § 556d darstellt, könnte man u.U. auch dazu neigen, den Stichtag auch bei § 556e Abs. 2 entsprechend zu verschieben. Das könnte bedeuten, dass nur Modernisierungsmaßnahmen, die „in den letzten drei Jahren vor Fälligkeit der jeweiligen Mietstaffel“ durchgeführt wurden zu einer Überschreitung der Vormiete führen können. Bei dieser Auslegung würden Modernisierungsmaßnahmen bei Staffelmieten zwischen der 1. und der 3. Staffel unberücksichtigt bleiben. Dem

¹¹ KG NJW-RR 1995, 1037; OLG Hamm NJW 1983, 1622; WuM 1995, 384, mit krit. Anm. *Buchmann* WuM 1995, 427.

¹²OLG Hamm RE v. 30.8.1996, NJW-RR 1997, 142; OLG Stuttgart RE v. 15.12.1993, NJW-RR 1994, 334.

Vermieter bliebe nur die Möglichkeit sogleich die höchstmögliche Miete zu vereinbaren („**negative Staffel**“). Eine Verteilung der Modernisierungsmieterhöhung auf einen längeren Zeitraum wäre für den Mieter zwar günstig, aber gem. § 557a Abs. 4 BGB-E unwirksam.

Zwingend ist die Auslegung nicht. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte dies - zumindest in der Gesetzesbegründung – klargestellt werden.

VII. Der Auskunftsanspruch

§ 556g Abs. 3 BGB-E

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

Dem Mieter wird wegen der ihm nicht bekannten und nicht allgemein bekannten Tatsachen ein Auskunftsanspruch eingeräumt. In der Gesetzesbegründung wird behauptet, dass der Vermieter, dann **wenn der Mieter einen Nachweis über die Vormiete verlangt, befugt sei, dem Mieter ein geschwärztes Vertragsdokument vorzulegen.**

Damit werden zwei Punkte miteinander vermischt:

1. Die erste Frage ist die, ob dem Mieter überhaupt ein **Anspruch auf Vorlage von Belegen** etc. zusteht. Das ist zu verneinen. Der Auskunftsanspruch ist erfüllt, wenn der Vermieter dem Mieter die Auskunft erteilt. Das kann mündlich oder schriftlich erfolgen. **Belege gehören nicht zu einer Auskunft.** Man kann sich das an der Frage verdeutlichen, welchen Klageantrag auf Vorlage von Belegen der Mieter denn stellen soll, wenn er gar nicht weiß, ob der Vermieter sich auf eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Vormiete oder eine Modernisierung berufen will. Ein „unbestimmter Klageantrag“ ist gar nicht vollstreckungsfähig. Nur für den Modernisierungsfall enthält § 556g Abs. 3 Satz 2 BGB-E eine Regelung über den Inhalt der Auskunft. Sie muss einer Modernisierungsmieterhöhung entsprechen. Belege gehören da aber nach ganz herrschender Meinung auch nicht zu. Der Mieter

hat deshalb gar keinen Anspruch auf Übersendung von Belegen.¹³ Ggf. mag ein Einsichtsrecht bestehen.

Überlegenswert wäre u.U. dem Mieter einen **Anspruch gem. § 259 Abs. 2 BGB** auf **eidesstattliche Versicherung** der Richtigkeit der Angaben einzuräumen.

2. Nur wenn der Vermieter freiwillig Belege vorlegt stellt sich die Frage des Datenschutzes. Spätestens im Rückforderungsprozess muss der Vermieter aber Originale vorlegen. Dabei darf nicht übersehen werden, dass aus dem alten Mietvertrag u.U. die Vormiete gar nicht hervorgeht, da diese sich verändert hat. Hier muss wohl der Vormieter als Zeugen benannt werden oder es müssen ggf. Kontoauszüge vorgelegt werden, wenn aus ihnen ausnahmsweise die Aufteilung Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen hervorgeht.

¹³ Für alle: Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 559b BGB Rdn. 21.



**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



Stellungnahme von Rolf Gaßmann, Vorsitzender Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg, für den Rechtsausschuss des Bundestags am 03.12.2014 zum Gesetzentwurf „Mietpreisbremse“

Umfang des Mietpreisanstiegs

Laut Veröffentlichung des F+B Institutes liegen 17 der 30 Städte mit den höchsten Mieten Deutschlands in Baden-Württemberg. Betroffen sind die Groß- und Universitätsstädte des Landes. Die Mietpreise in diesen Städten steigen erheblich schneller als Einkommen und sonstige Lebenshaltungskosten. Die vom Amt für Statistik in Stuttgart ermittelten Mietspiegel weisen im Bestand folgende Steigerungsraten für jeweils 2 Jahre aus: 3,8% in 2010, 5,5% in 2012 und 7,7% (9,2% im Altbau) in 2014.

Noch extremer sind die Steigerungsraten bei **Wiedervermietungen**. So ermittelte das Internetportal immoscout, dass die Wiedervermietungsrenten in diesen Städten schon in den ersten 3 Monaten 2014 so schnell stiegen wie im gesamten Vorjahr und der stärkste Anstieg seit Beginn seiner Aufzeichnungen sei. Der Preistrend zeigt laut immoscout auch im 3. Quartal 2014 in den begehrten Innenstadtlagen gegenüber dem Vorjahr deutlich nach oben: +4,6% in Stuttgart Süd, +5,6% in Stuttgart West, +4,4% in Karlsruhe City, +5,2% in Konstanz und +3,6% in Mannheim.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Steigerungsraten auf die schon in den letzten Jahren schon sehr stark erhöhten Wiedervermietungsrenten beziehen und die Wiedervermietungsrenten seit Jahren den Bestandsrenten davonlaufen. Aus einer Gegenüberstellung der Mietspiegelwerte und dem Marktmietenindex des F+B Institutes hat der Deutsche Mieterbund ermittelt, dass die Angebotsrenten in Konstanz um 33%, in Heidelberg um 32% und in Freiburg um 25% über dem Mietspiegel liegen. Nach einer Erhebung des Mietervereins Stuttgart lagen schon Mitte 2013 die bei immoscout angebotenen Wiedervermietungsrenten in den Innenstadtquartieren um 40 bis 45% über den Mietspiegelwerten.

Ursachen des Mietpreisanstiegs

- Auf Grund der geringen Bautätigkeit bis zu Beginn dieses Jahrzehnts und dem Rückzug des Landes aus der Wohnbauförderung bestand seit Jahren in den Groß- und Universitätsstädten in BW ein eklatanter Mangel insbesondere an bezahlbaren Wohnungen. So ermittelte die Landeshauptstadt schon 2011 einen Fehlbestand von 7500 Wohnungen. Zusätzlich hat Stuttgart in den letzten 3 Jahren einen Einwohnerzuwachs von 20.000 Bürgern erfahren. Die entspricht einem Bedarf von ca. 10.000 zusätzlichen Wohnungen. Tatsächlich wird mit 4.900 neu gebauten Wohnungen

nicht einmal die Hälfte dieses Zusatzbedarfs gedeckt (nur 2,5% des Neubauvolumens waren dabei Sozialmietwohnungen). Stuttgart wird laut Planungen der Stadt auf Grund des begrenzten Bauflächenangebots maximal 1.800 Neubauwohnungen/Jahr erreichen (in 2013 waren es nur 1.300). Der Wohnungsmangel wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Eine große Wohnungsgenossenschaft berichtete vor wenigen Tagen beim Bündnis für Wohnen in Stuttgart über 500 (!) Bewerbungen innerhalb von 2 Tagen auf eine angebotene freie Wohnung. Ähnliche Zuwächse an Einwohnern und eine Verschärfung der Wohnungssituation weisen die anderen Groß- und Unistädte des Landes auf. Der Wohnungsmangel treibt insbesondere die Wiedervermietungsrenten in die Höhe und diese sind die Mietspiegelmieten von morgen.

- Seit der Rechtsprechung des BGH von 2004 fehlt eine rechtliche Begrenzung der Wiedervermietungsrenten. Bis dahin hatte §5 Wirtschaftsstrafgesetz auf Marktexzesse eine dämpfende Wirkung. Vermieter, welche die Wohnungsmarktlage mit überhöhten Mieten (mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete) ausnutzten, drohte die Rückzahlung der überhöhten Miete rückwirkend bis zu 10 Jahren und ein Bußgeld.

Gesetz zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs

Der Deutsche Mieterbund BW hält deshalb die Wiederherstellung einer Mietpreisbremse durch den Bundestag für dringend notwendig. Wir begrüßen grundsätzlich die Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD, zweifeln aber an der Wirksamkeit des vorliegenden Gesetzentwurfes zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs:

- Die Regelung, dass der Vermieter den überhöhten **Mietpreis** erst ab dem Zeitpunkt **absenken muss, zu dem der Mieter die überhöhte Miete rügt**, wird für Profiteure am Wohnungsmarkt wenig Abschreckungswirkung entfalten. Der Vermieter, dessen Wiedervermietungsrente gesetzwidrig überhöht ist, geht keinerlei rechtliches Risiko ein. Im Gegenteil, er hat den Nutzen einer überhöhten Mieteinnahme, bis der Mieter sich wehrt bzw. sich zu wehren traut. Weil Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse sind, werden sich viele Mieter nicht wehren. Unsere Erfahrungen mit § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zeigten, dass Mieter deshalb oft erst dann die Herabsetzung der Miete forderten, wenn das Mietverhältnis schon zu Ende ging. Dieses Risiko hätte der gesetzwidrig handelnde Vermieter jedoch zukünftig nicht.

- Die Aufnahme der vier **Kriterien zur Begründung einer „besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung** der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ in den Gesetzestext ist nicht sachgerecht. So kann die Wohnraumversorgung auch gefährdet sein, wenn die Bevölkerung nicht wächst. Nachfragewirksam am Wohnungsmarkt sind Haushalte. Diese wachsen durch demografische (mehr alte Menschen) und gesellschaftliche (Scheidungen) Entwicklungen. In Großstädten ist inzwischen jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt. Auch ist ein höherer Wohnungsleerstand nicht unbedingt Indikator für ein Überangebot an Wohnungen. So ermittelte die Volkszählung in Stuttgart 11.400 leerstehende Wohnungen, trotz neuer Wohnungsnot. Ein erheblicher Teil des Leerstands kann wohlstandsbedingte Ursachen haben: Man hat es nicht nötig, zu vermieten und/oder ist wegen hohem Alter damit überfordert.

- Die geplante gesetzliche Regelung, welche **von der Gebietskulisse zur Herabsetzung der Kappungsgrenze abweicht**, wird eine schnelle Einführung der Mietpreisbremse erschweren und verzögern. So ist laut Aussage des Wirtschaftsministeriums in BW die Bestimmung einer gerichtsfesten Gebietskulisse zur Herabsetzung der Kappungsgrenze schon schwierig und aufwendig, ohne die vorgesehenen vier Kriterien für jede Stadt detailliert prüfen zu müssen. Es ist zu befürchten, dass nach Beschluss des vorliegenden Gesetzes weitere Jahre ins Land gehen, bis die dringend notwendige Mietpreisbremse in ausgewählten Städten tatsächlich in Kraft treten kann. Ohne Not wird den Ländern damit erheblicher bürokratischer und finanzieller Aufwand abverlangt, sowie das Inkrafttreten der Verordnung verzögert und vermutlich die Inanspruchnahme der Verwaltungsgerichte erhöht.

- Die **Herausnahme des ab 1. Oktober 2014 erstellten Wohnungsneubaus aus der Mietpreisbremse auf Dauer** ist nicht nachvollziehbar und wird über die Mietspiegel den Mietpreisanstieg insgesamt weiter beschleunigen. Der Deutsche Mieterbund hatte sich mit der Herausnahme des Neubaus bei Erstvermietungen einverstanden erklärt. Dies ermöglicht einem Investor, eine an den Gestehungskosten der Wohnung orientierte Mieta zu vereinbaren und macht weiterhin die Investition in den Wohnungsbau attraktiv. Wenn der Investor bei Auszug des Mieters dann darüber hinaus noch verlangen darf, was gerade der Markt hergibt, wird dies bei geringem Wohnungsangebot die Mietpreisspirale beschleunigen. Immerhin wären dann bis zum geplanten Ende der Mietpreisbremse allein in Stuttgart 18.000 Neubauwohnungen zu maximalen Preisen vermietbar. Hinzu kommen ca. 30.000 modernisierte Wohnungen und damit unterliegt insgesamt ca. 20% des gesamten Wohnungsbestandes keinerlei Begrenzung mehr. Die Herausnahme auf Dauer ist auch wenig praktikabel. Der Erstbezug einer Wohnung nach ihrer Fertigstellung oder umfassender Modernisierung ist für einen Mieter einfach feststellbar. Dagegen wird der Mieter in einigen Jahren nur schwer ermitteln können, ob die Wohnung vor dem 1. Oktober 2014 oder danach fertig gestellt bzw. modernisiert wurde.

Die Mietpreisbremse wird einen Großteil der seriösen Wohnungsunternehmen nicht betreffen, da diese ihre Mietpreise auch heute schon in der Regel an den Mietspiegeln orientieren. Wenn das Gesetz Übertreibungen am Markt durch Profiteure der Wohnungsnot beschränken soll, muss es praktikable, wirksame und schnelle Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten treffen. Wir bitten deshalb die Abgeordneten des Bundestags um Berücksichtigung unserer hier dargelegten Einwände.

Stuttgart, den 26.11.2014

Gez. Rolf Gaßmann

Stellungnahme des RAV

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)

Mietpreisbremse im Mietrechtsnovellierungsgesetz

A. Einleitung

Der Grundgedanke, den Mietpreisanstieg durch eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf 10% über der Vergleichsmiete zu entschleunigen, ist zu begrüßen. Dies wäre ein Instrument (von mehreren), um dem gegenwärtigen Trend entgegen zu wirken, dass immer mehr Mieter einen immer größeren Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgeben müssen, darunter viele Empfänger von Leistungen nach SGB II oder XII, die einen Teil ihres Regelsatzes für die Kosten der Unterkunft aufwenden müssen. Diese Entwicklung führt zu einer weiteren Verarmung eines großen Teils der Bevölkerung.

Die Rechtspraxis hat mit einer Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung im Übrigen bereits Erfahrungen machen können. Von 1917 bis Mitte der 60 Jahre galten im Deutschen Reich und später in der Bundesrepublik Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete, in Westberlin sogar bis 1987. Es handelt sich also durchaus um ein bewährtes Instrument, um einer Verarmung großer Teile der Mieterschaft entgegen zu wirken. In den neuen Ländern war die Miethöhe bei Neuvermietung bis 1997 beschränkt

Der vorliegende Entwurf wird diesem Anspruch jedoch nicht gerecht.

Ein erstes Hemmnis ist die zeitlich begrenzte Geltung des Gesetzes bis zum 31.12.2020. Ist der Zeitraum ohnehin zu kurz bemessen, wird er durch den erforderlichen Erlass von Rechtsverordnungen durch die Bundesländer noch weiter verkürzt werden.

Die vielen gesetzlichen Ausnahmen stellen die Wirksamkeit des Gesetzes in Frage. Auch die Anforderungen an die Mieter, ihre durch die Mietenbremse erworbenen Rechte durchzusetzen, sind erheblich.

Letztlich nützt die Mietenbremse den Personen nichts, die Transferleistungen erhalten oder über ein geringes Einkommen verfügen, denn diese können sich eine Wohnung, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nicht leisten, da ihnen eine Miete in dieser Höhe als Kosten der Unterkunft durch das Amt nicht erstattet wird.

Die geplanten Regelungen verkennen die Wichtigkeit des Mietspiegels für die Rechtspraxis. Bereits in der jüngeren Vergangenheit sieht sich dieser immer stärkeren Angriffen auf seine Gültigkeit ausgesetzt. Aus Sicht der Mietrechtspraxis ist diese Entwicklung extrem bedauerliche, da der Mietspiegel als praktisches Instrument zur Ermittlung der Vergleichsmiete unerlässlich ist und tendenziell gestärkt statt geschwächt werden sollte.

Um den Schutz der Mieter gerade in Ballungszentren vor einer Mietpreisüberhöhung sicher zu gewähren, muss § 5 WiStG revitalisiert werden. Diese Vorschrift verbietet es dem Vermieter in Gebieten mit einer Mangellage eine Miete zu verlangen, die 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

B. Eingangsstatement

1. Bedingungen für ein Inkrafttreten der Mietpreisbremse hemmen die schnelle Umsetzung – deutschlandweite Einführung erforderlich

Die Mietenbremse gilt nicht automatisch. Vielmehr müssen die Länder die Gebiete festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Regionalisierung steht in einer Reihe von Mieterschutzvorschriften, mit denen man versucht, den unterschiedlichen Bedingungen auf dem bundesdeutschen Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Allerdings wurden die Voraussetzungen für das Erlass der Rechtsverordnung im Vergleich zum Referentenentwurf erheblich verschärft, die Anforderungen sind sehr viel strenger als bei den Ermächtigungsnormen im Rahmen der Kappungsgrenzenverordnung und der Verordnung nach § 577 a BGB. So wird von den Landesregierungen eine Begründung für die Festlegung der entsprechenden Gebiete verlangt. Außerdem kann eine Ausweisung nur erfolgen, wenn gleichzeitig für diese Gebiete Konzepte zur Bekämpfung der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt vorgelegt werden. Dies läuft praktisch darauf hinaus, dass die Einführung der Mietenbremse von einer

staatlichen Wohnungsbauförderung in diesen Gebieten abhängt. Der finanzielle und organisatorische Aufwand für die entsprechenden Kommunen wird einer schnellen Umsetzung der Mietenbremse im Wege stehen. Da das Gesetz zeitlich auch noch auf sechs Jahre begrenzt wird, wird aus der Mietenbremse ein Mietenbremschen. Schon der Erlass der Kappungsgrenzenverordnung (Reduzierung der Mieterhöhung von 20 % auf 15 %) hat in den Flächenländern über ein Jahr gedauert und das obwohl es der Verordnungsgeber mit der Ausweisung noch recht einfach hatte.

Der RAV ist der Meinung, dass die Mietenbremse deutschlandweit eingeführt werden muss. Die unterschiedlichen Bedingungen auf dem bundesdeutschen Wohnungsmarkt werden trotzdem Beachtung finden. Faktisch wird sich die Mietenbremse nur in den Gebieten auswirken, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist. In den Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt entspannt ist, wird sich eine Wiedervermietungsmiete über Grenze des Mietenspiegels ohnehin nicht erzielen lassen. Eine deutschlandweite Geltung würde im Übrigen erheblich mehr Rechtssicherheit schaffen. Sollte man aber eine Regionalisierung einführen, ist es aus Sicht der Rechtspraxis wenigstens erforderlich sich an den bekannten Ermächtigungsgrundlagen zu orientieren, um jedenfalls auf eine gefestigte Rechtsprechung zurückgreifen zu können. Die jetzigen verschärften Anforderungen an die Rechtsverordnung macht hingegen deutlich, dass der Gesetzgeber die Geltung der Mietenbremse in deutlich weniger Gebieten wünscht als bei der reduzierten Kappungsgrenze.

2. Die Mietenbremse nützt den ärmeren Mietern wenig – Kappung auf Vormietermiete statt Vergleichsmiete

Die Grenze für die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete wird bei 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gezogen. Dies ist aber gerade für ärmere Mieter zu viel. Menschen, die von Transferleistungen leben, erhalten vom Amt nur solche Wohnungen finanziert, deren Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Bei Wiedervermietung von Wohnungen, die aufgrund ihrer „alten Mietverträge“ noch sehr billig waren, weit unter der Vergleichsmiete lagen und damit gerade auch für ärmere Mieter bezahlbar waren, werden erheblich teurer. Um das zu verhindern, sollte man die Mieten bei Wiedervermietung auf 15 % über der Vormietermiete kappen.

3. Der qualifizierte Mietspiegel muss gestärkt werden

Die Mietenbremse knüpft an die Vergleichsmiete an. Diese wird gerade in den Ballungszentren und in den großen Gemeinden, die am stärksten von der Wohnungsnot betroffen sind, in

den qualifizierten Mietspiegeln abgebildet. Die über die Mietspiegel ermittelten Mieten dürfen bei Wiedervermietung nicht um mehr als 10 % überschritten werden. Die qualifizierten Mietspiegel erhalten - wissenschaftlich aufgestellt – gerade durch die Aushandlung zwischen Vermieter – Mieterverbänden und der zuständigen Kommune eine hohe Legitimität. Dennoch wurden in den letzten Jahren wiederholt Mietspiegel dadurch gekippt, dass die wissenschaftliche Aufstellung angezweifelt wurde; mit der Folge, dass die Vergleichsmiete dann durch einen Sachverständigen ermittelt wird, der nur ein kleinen Bruchteil der Daten zur Verfügung hat, die Grundlage des angegriffenen Mietspiegels waren. Ohne einen Mietspiegel lässt sich mit vertretbarem Aufwand die Vergleichsmiete nicht ermitteln, die Mietenbremse würde insofern ins Leere laufen. Von daher muss der qualifizierte Mietspiegel gestärkt werden. Die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen der Mietspiegel aufgestellt werden soll, müssen durch formale einfach überprüfbare Richtlinien ersetzt werden, deren Einhaltung leicht überprüft werden kann. Zugleich sollte der Mietspiegel die Qualität einer öffentlichen Urkunde erhalten, der ihn als Beweismittel weniger angreifbar macht.

4. Die vielen Ausnahmen zur Mietenbremse entwerten den gewünschten Mieterschutz

Die Mietenbremse soll für den gesamten nach dem 01.10.2014 errichteten Neubau nicht gelten und beschränkt damit die Geltung der Regelung erheblich. Mag man bei der Neuvermietung noch auf die fehlende Anknüpfungspunkte für die Überprüfung der Mietpreisüberhöhung verweisen, geht dies nicht für die Wiedervermietung. Denn hier gibt es bereits Daten, die die Ermittlung einer Vergleichsmiete ermöglichen. Außerdem kann der Vermieter, der vor der Wiedervermietung die Wohnung modernisiert hat, den potentiellen Modernisierungszuschlag zur Vergleichsmiete vor der Modernisierung hinzuziehen und die Wohnung dann 10% über der insoweit ermittelten Miete auf dem Wohnungsmarkt anbieten. Damit zeigt der Gesetzgeber den Vermietern galant auf, wie sie die Mietenbremse umgehen können. Wer die optimale Rendite erzielen möchte, wird die Wohnung vor Weitervermietung zunächst erst einmal modernisieren, um eine bessere Rendite zu erzielen und damit nicht nur legal die Mietenbremse umgehen, sondern auch dringend benötigten Wohnraum für die Zeit der Baumaßnahmen nicht auf dem Markt anbieten. Wenn der Vermieter sich dann sogar für eine umfassende Modernisierung entscheidet, kann er die Mietenbremse ganz umgehen. In diesem Falle gelten nämlich die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe überhaupt nicht. Die tatsächlichen Aufwendungen für die Modernisierung wird der einziehende Mieter zudem kaum überprüfen könne, erst recht nicht die Frage ersparter Instandsetzungsaufwendungen. Während der Bestandsmieter sich auf eine soziale Härte gegenüber einer Mieterhöhung gem. § 559 BGB berufen kann, ist das dem neuen Mieter verwehrt. Daher wird diese Regelung die ortsüblichen Vergleichsmieten weiter steigen lassen. Außerdem wird der gierige

Vermieter privilegiert. Hat er bereits von dem Vormieter eine überhöhte Miete verlangt, kann er diese – ohne Abschläge – selbst dann weiter verlangen, wenn diese die Grenze von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt.

5. Es wird für den Mieter nicht einfach, seine Rechte auf die Mietenbremse geltend zu machen

Erstaunlicherweise hat sich der Gesetzgeber einige Gedanken darum gemacht, wie der vorschriftswidrig handelnde Vermieter vor Rückerstattungsansprüchen des Mieters geschützt werden kann: Der Mieter kann die wegen Verstoß des Vermieters gegen die Mietbremse zu viel gezahlten Mietanteile erst für Zeiträume zurückverlangen, ab denen der Mieter gegenüber dem Vermieter eine Rüge (mit Angaben der Gründe) ausgesprochen hat. Um Rückforderungsansprüche geltend zu machen, muss er ggf. zunächst Auskunftsansprüche gegen seinen Vermieter geltend machen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Diese qualifizierte Rüge ist nicht nur sehr streitträchtig, da hier abzuwarten ist, welche Anforderungen die Gerichte an den Vortrag der Mieter stellen. Diese formalen Hürden führen zudem dazu, den juristisch nicht vorgebildeten Mieter von der Ausübung seiner Rechte abzuhalten. Der Gesetzgeber bricht damit mit der Rechtssystematik des grundsätzlich verbraucherfreundlich ausgestalteten Wohnraummietrechts. Hiernach bedarf der Mieter beispielsweise keiner besonderen Erklärungen, um sein Minderungsrecht auszuüben, für den Wohnraummietprozess benötigt der Mieter in der ersten Instanz nie einen Anwalt.

6. Reaktivierung des § 5 WiStG

Über Jahrzehnte ermöglichte in Wohnlagen mit einer Unterversorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen die preisrechtliche Vorschrift aus dem Wirtschaftsstrafrecht eine effektive Kontrolle der Miethöhe und den Schutz der Mieter vor überhöhten Mietzinsforderungen. Hiernach muss der Vermieter mit einem Bußgeld rechnen, wenn er von dem Mieter eine Miete verlangt, die 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Mieter hat das Recht, die Miete zurück verlangen, die diese sog. Wesentlichkeitsgrenze überschritt. Leider wurde die inzwischen 60 Jahre alte Vorschrift in den letzten 15 Jahren durch den Bundesgerichtshof in seiner Gültigkeit erheblich beschränkt und die Anforderungen an den Mieter zur Darlegung der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt und seiner Ausnutzung durch den Vermieter derartig hochgeschraubt, dass diese Vorschrift in der Praxis kaum mehr eine Rolle spielt. Dies gilt es zu ändern und durch das Streichen des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen“ in § 5 II WiStG, die Vorschrift wieder für eine Preiskontrolle zu aktivieren. Diese Idee hatte der Hamburger Senat vor zwei Jahren bereits in den Bundesrat eingebracht, ohne dass hierfür Mehrheiten gefunden werden konnten. Die Reaktivierung tut Not und zwar nicht

nur für den Fall, dass die Mietenbremse so verabschiedet wird, wie sie derzeit von der Bundesregierung geplant ist. In diesem Falle würde sie insbesondere die Härten, die durch die Ausnahmeregelungen (z.B. Modernisierung) hervorgerufen werden, glätten. Aber auch bei einer lückenlosen bundesweiten Geltung der Mietenbremse ist § 5 WiStG unerlässlich. Sie schützt den Mieter bei bestehenden Mietverhältnissen vor unangemessenen Modernisierungsmieterhöhungen. Außerdem ermöglicht die Bußgeldvorschrift Ermittlungen der Miethöhe durch die zuständigen Behörden gerade auch in den Gegenden, in denen es keinen Mietspiegel gibt.

C. Gutachten

I. Grundsatz

1. Einleitung

Der Versuch, die Mietsteigerung über eine Mietenbremse zu begrenzen, ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Gerade in Ballungszentren steigen die Mieten exorbitant an. Angemessener Wohnraum zu bezahlbaren Bedingungen ist besonders in den begehrten (Innenstadt)Lagen für Menschen mit mittlerem Einkommen kaum noch vorhanden. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wirkt sich nicht nur negativ auf die Attraktivität der betroffenen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort aus; er macht sich infolge steigender Unterkunftskosten für die Transferleistungsempfänger auch unmittelbar in den städtischen Haushalten bemerkbar. Schon derzeit liegen die Mittel, die für Wohngeld und Kosten der Unterkunft aus öffentlichen Haushalten bereitgestellt und ausgegeben werden, bei 15,5 Milliarden Euro pro Jahr (Positionspapier des Deutschen Städtetages zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten, 2014).

Zudem kommt es durch die allgemeine Mietpreisentwicklung zu Verdrängungseffekten und damit zu einer räumlichen Konzentration von einkommensschwachen Haushalten in bestimmten Wohnlagen. Dies kann subjektiv zu einem Erleben von Ausgrenzung führen. Objektiv führt es nicht nur zu einer Verschärfung der sozialen Situation, sondern wirkt sich auch nachteilig auf andere Bereiche, insbesondere auf den Arbeitsmarkt, aber auch den Verkehr aus.

Derzeit werden mehr als die Hälfte (54%) der 36 Millionen bewohnten Wohnungen in der Bundesrepublik gemietet. Dabei liegt die Mietquote in den Ballungszentren zum Teil wesentlich höher (z.B. in Berlin bei etwa 85 %, in Hamburg bei 77%).

Im Jahr 2011 gaben die Haushalte durchschnittlich knapp ein Viertel ihres Nettoeinkommens für die Miete aus. In vielen Ballungszentren ist es jedoch deutlich mehr. Für eine Wohnung im unteren Preissegment zahlen nach einer Modellrechnung arme Familien in Frankfurt am Main durchschnittlich 52% ihres Haushaltseinkommens. Wohnen ist damit das teuerste Konsumgut. In der Tendenz gilt dabei: Je niedriger das Einkommen, desto höher die relative Einkommensbelastung. So ist zum Beispiel in Hessen die Wohnkostenbelastung von Geringverdienern (weniger als 1.000 Euro/Monat) rund doppelt so hoch wie beim hessischen Durchschnittsverdiener und mehr als dreimal so hoch wie bei den sogenannten Hochverdienern (4.000 bis 5.000 Euro/Monat). Die Unterschiede bestätigen sich in der Betrachtung von Familien: Alleinerziehende wendeten 2011 38,7% ihres Einkommens für das Wohnen auf, armutsgefährdete Alleinerziehende 52,3%. Bei Familien (2 Erwachsene und 2 Kinder) machte der Anteil für die Wohnkosten im Jahr 2011 24,4% des verfügbaren Einkommens aus, bei armen Familien lag der Anteil fast 20 Prozentpunkte höher bei 42,9%. Die Belastung mit Wohnkosten ist in manchen Regionen so groß, dass nach Abzug der Mietleistung das verbleibende Einkommen unter dem SGB II-Regelsatz (ohne Leistung für die Kosten der Unterkunft) liegt (Zahlen und Daten aus einer bundesweiten Analyse im Auftrag der Bertelsmann Stiftung „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten). Bemerkenswert ist aber insofern, dass die steigende Belastung durch Wohnkosten längst „in der Mitte der Gesellschaft“ angekommen ist und längst nicht mehr nur armutsgefährdete Haushalte betrifft. Auch für Durchschnittsverdiener (Haushalte bis hin zu einem Einkommen von 3.600,00 €) hat sich der Anteil der Ausgaben für den Bereich Wohnen deutlich erhöht (Studie Pestel, Wohnungsbau in Deutschland). Insgesamt haben sich beim Wohnen auch die kalten und warmen Betriebskosten erheblich erhöht. Fast jeder fünfte Haushalt ist finanziell stark durch Wohnkosten belastet (Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2013).

Die Ursachen für die steigenden Mieten liegen an den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt, bedingt durch den rückläufigen Wohnungsbau der letzten Jahre und die gleichzeitig steigende Zahl von Haushalten, sowie an der Binnenwanderung innerhalb der BRD, zunächst in die Wachstumsregionen, und von dort in das Umland, wo es noch bezahlbaren Wohnraum gibt. Untersuchungen zeigen, dass die Verteilung bezahlbarer Wohnungen auf ein Stadtgebiet – insbesondere in den Ballungszentren – regional sehr unterschiedlich ausfällt. In München etwa ist für ärmere Familien geeigneter bezahlbarer Wohnraum auf sehr wenige Wohnquartiere begrenzt. Dies führt zu objektiver Konzentration einkommensarmer Haushalte mit allen nachteiligen sozialen und wirtschaftlichen Folgen.

Festzuhalten bleibt, dass geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für Gering- und Durchschnittsverdiener in bestimmten Wohnlagen kaum noch zu erlangen ist. Die geplante Mie-

tenbremse schafft keinen neuen Wohnraum! Das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum muss – neben einer Mietpreisbremse – weiter engagiert von der Politik angegangen werden. Dessen ungeachtet wird die Mietpreisbremse – durch ihre Koppelung an den Mietenspiegel mit einem Zuschlag von 10% – denjenigen Menschen nichts nützen, die voll oder zum Teil Transferleistungen in Form von Arbeitslosengeld II (ALG II) bzw. Grundsicherung erhalten. Dennoch muss es – neben anderen Maßnahmen – eine Mietpreisbremse geben, um den weiteren Anstieg der Wiedervermietungsmieten einzudämmen. Entscheidend ist, dass die mit dem vorgelegten Referentenentwurf vorgeschlagene Mietpreisbremse, unzureichend ist und auf Grund zu vieler Ausnahmen einen weiteren Anstieg der Wiedervermietungsmieten nicht verhindern können. Hierauf wird noch an späterer Stelle eingegangen.

Eine wirkungsvolle Mietenbegrenzung ist notwendig. Jeder Mensch ist auf Wohnraum angewiesen. Offensichtlich konnten und können jedoch die Marktmechanismen eine Versorgung der gesamten Bevölkerung mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten nicht gewährleisten. Sie dürfen bei lebenswichtigen und nur begrenzt vorhandenen Gütern schlicht kein Maßstab sein! Hier allein auf Marktmechanismen zu setzen, greift zu kurz. Die Nachfrage nach einem lebenswichtigen Gut ist zwingend immer groß, so dass derjenige, der über das zugleich nur limitiert vorhandene Angebot verfügt, gerade wegen dessen Begrenztheit und Unentbehrlichkeit beliebige Preise fordern kann, jedenfalls in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Schon jetzt subventioniert der Staat über Transferleistungen den Wohnungsmarkt. Gerade die Kommunen pumpen über die Kosten der Unterkunft hohe Summen an Steuergeldern in die Geldbeutel der Eigentümer und Vermieter. Schon jetzt werden rund 19 Mrd. Euro jährlich an Unterkunftskosten vom Staat entrichtet, der Hauptteil fällt hier auf die Kosten der Unterkunft, 2010 waren dies immerhin 13,8 Milliarden Euro, die im Rahmen von Arbeitslosengeld II vom Staat gezahlt worden sind (Studie Pestel, Wohnungsbau in Deutschland, 2012). Neben dieser hohen Subjektförderung fällt die Objektförderung, also insbesondere die Förderungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kaum mehr ins Gewicht. Gerade der direkt oder indirekt vom Staat zur Verfügung gestellte Wohnraum nimmt immer mehr ab. Der rapide Rückgang des Sozialwohnungsbestandes trägt maßgeblich zur schwierigen Versorgungslage im preiswerten Marktsektor bei. Der Bestand an Sozialwohnungen reduzierte sich von rund 3 Millionen WE Anfang der 1990er Jahre auf aktuell nur noch rund 1,5 Millionen, was einem Anteil von etwa 6,4% am gesamten Mietwohnungsbestand entspricht. Die ehemaligen Sozialmieter konkurrieren nun ebenfalls um billigen Wohnraum. Den gibt es viel zu wenig. Hier muss der Staat daher stärker regulieren.

2. Verfassungsrechtliche Vorgaben der Begrenzung von Wiedervermietungsmieten

Vielfach wird kritisiert, dass eine Begrenzung der Miethöhe verfassungswidrig wäre. Die Rechte der Vermieter würden hierdurch über Gebühr hinaus unverhältnismäßig einschränkt. Da dies im Rahmen der Diskussion schon jetzt eine große Rolle spielt, lohnt es sich zunächst einen Blick auf die verfassungsrechtlichen Grundsätze zu werfen, die in diesem Zusammenhang relevant sind.

Grundsätzlich bestehen nämlich keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegenüber der Begrenzung von Wiedervermietungsmieten durch den Gesetzgeber. Durch eine solche Begrenzung wird zwar der Handlungsspielraum der Eigentümer und Vermieter beschnitten und in den Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG eingegriffen. Das geschieht jedoch im Hinblick auf den oben ausgeführten exorbitanten Anstieg der Mieten unter gebotener Rücksichtnahme auf die Mieterseite und entspricht damit den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Vorgaben zur Rechtfertigung von Einschränkungen des Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG. Auch das Bundesverfassungsgericht erkennt nämlich, dass der Großteil der Bevölkerung zur Deckung seines Wohnbedarfs nicht auf Eigentum zurückgreifen kann, sondern gezwungen ist, Wohnraum zu mieten (BVerfGE 89, 1).

Bereits 1974 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass im Rahmen einer Grundmietenerhöhung die Begrenzung des Mietzinses auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ keinen durchgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet. Das Gericht erkennt, dass der Gesetzgeber bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs.1 Satz 2 GG erteilten Auftrages, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, vor der Aufgabe steht, das Sozialmodell zu verwirklichen. Dessen normative Elemente ergeben sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74). Insofern ist verfassungsrechtlich schon vorausgesetzt, dass sich zwar das Privateigentum im Sinne der Verfassung in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand auszeichnet, sein Gebrauch aber ebenso dem Wohle der Allgemeinheit dienen muss, also „sozialgebunden“ ist.

Erforderlich ist hierbei, dass das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht (BVerfGE 37, 132). Folglich erfährt dann die Gemeinwohlbindung des Eigentums zwar Abstufungen, das Grundeigentum ist aber prinzipiell in einem weit stärkeren Maß sozialgebunden, als dies bei anderen Vermögensgütern der Fall ist (BVerfGE 21, 73). Infolgedessen ist das Eigentum an Mietwohnungen noch mit einer besonderen Rücksichtspflicht verbunden, weil andere „Rechtsgenossen“ auf die Nutzung dieses Eigentumsobjektes

in besonderem Maße angewiesen sind (BVerwG, NJW 1983, 2893-2895). Dies bekommt somit noch größere Bedeutung in mit ausreichendem Wohnraum unterversorgten Gebieten (BVerwGE 71, 291) und verliert letztlich seine Geltung nur dann, wenn es einen Kreis von Personen, der nach seinen Einkunftsverhältnissen in besonderem Maß auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist, in einem den Eingriff gestattenden Umfang nicht mehr gäbe. Etwa wenn dieser Kreis so klein geworden oder nicht mehr schutzwürdig ist, dass er die seinem Schutz korrespondierende Bindung des Grundeigentums nicht mehr rechtfertigte (BVerwG, NJW-RR 1986, 1139).

Zu beachten ist weiterhin, dass das Bundesverfassungsgericht das Recht des Mieters an seiner Wohnung als Eigentumsgrundrecht i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG anerkannt hat. Er begründet dies insbesondere damit, dass die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz sei und der Einzelne auf den ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen ist (BVerfGE 89, 1).

Es muss daher bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit einer Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsrente nach den Kriterien des Gerichts den beiden Eigentumsgrundrechten der Mietvertragsparteien, auch der Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG sowie dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung Rechnung getragen und damit die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. dazu auch Derleder, WuM 2013, 383).

Nach den aufgezeigten Grundsätzen ist mithin auch eine Koppelung der Mietbremse an die ortsübliche Vergleichsmiete möglich. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ausreichend in § 558 BGB definiert, ist seit inzwischen 40 Jahren gesetzlich geregelt und war selbst wiederholt Gegenstand verfassungsrechtlicher Überprüfung, ohne dass es von dieser Seite zu durchgreifenden Beanstandungen gekommen wäre. Die Regelung sichert dem Vermieter ohnehin einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird. Dass sie zugleich die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindert und Preisspitzen abschneidet, kann schon deshalb nicht beanstandet werden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die ausgeführte soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genießt (BVerfGE 37, 132).

Wenn aber die Begrenzung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Rechte des Vermieters nicht verletzt, bestehen erst recht keine Bedenken gegen die Begrenzung einer Wiedervermietungsrente auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In diesem Zusammenhang muss aber auch bedacht werden, dass bei der derzeitigen Regelung in § 558 Abs. 2 BGB – der Regelung über die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete – ein Teil der Bestandsmieten überhaupt keinen Eingang in die Ermittlung der Vergleichsmieten finden, solange nur die Mieten erfasst werden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Gerade die längeren Mietverhältnisse mit niedrigen Mieten fallen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vornherein heraus. Dieses Problem ist der Koalition offenbar bekannt. Im Koalitionsvertrag findet sich hier die Absichtserklärung diese zeitliche Begrenzung zu verändern, wohl aufzuheben. Dies muss zugleich mit Einführung der Mietenbremse geschehen.

3. Qualifizierter Mietspiegel

In diesem Zusammenhang muss auch mit Besorgnis zur Kenntnis genommen werden, dass gerade die in den Ballungszentren in der Regel vorhandenen qualifizierten Mietspiegel in das Zentrum der Auseinandersetzung rücken werden. Bei den zu erwartenden gerichtlichen Auseinandersetzungen über die Überschreitung der Mietenbremse geht es um die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In den Ballungszentren, vor allem aber in den Großstädten gibt es – mit Ausnahme von Bremen – qualifizierte Mietspiegel. Durch die Vermutung des ordnungsgemäßen Abbildes der Vergleichsmiete in diesen Mietspiegeln wird erreicht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel ohne kostenaufwändige Sachverständigengutachten bestimmt werden kann. Über 98% der Normierungsverfahren werden ohne Streit zu Ende gebracht. Auch dies ist ein Verdienst der Regelung zum qualifizierten Mietspiegel.

Qualifiziert sind in der Regel die Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter anerkannt worden sind. Die Vermieterseite wird zukünftig verstärkt diese Mietspiegel angreifen und versuchen, die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB zu erschüttern. Gerade Vermietern mit einem großen Wohnungsbestand und damit vielen Vergleichsdaten haben so gute Chancen, Zweifel daran zu säen, dass die jeweiligen Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt wurden. Mietern stehen dagegen solche Erkenntnisquellen regelmäßig nicht zur Verfügung. Der BGH hat nun in zwei Fällen für Berlin entschieden, dass der vom Vermieter vorgetragene Einwand, der konkrete qualifizierte Mietspiegel bilde die Vergleichsmiete nicht ab, nicht nur auf der Ebene der Widerlegung der gesetzlichen Vermutung im Sinne des § 292 ZPO sondern auch gegen den qualifizierten Mietspiegel selber vorgebracht werden kann (BGH GE 2013, 1645 ff; BGH NJW 2013, 775). Ergibt sich im Rahmen einer Beweisaufnahme dann, dass der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden ist, handelt es

sich lediglich um einen einfachen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB, der als Begründungsmittel herangezogen werden kann. Er hat lediglich Indizwirkung hinsichtlich der ortsüblichen Vergleichsmiete, mehr aber auch nicht.

Erachtet das mit dem Rückforderungsanspruch konfrontierte Gericht den Angriff auf den qualifizierten Mietspiegel als ausreichend, wird über die ordnungsgemäße Erstellung des Mietspiegels ein kostspieliges Gutachten erstellt, das der Mieter nach allgemeinen Beweislastregeln zunächst vorfinanzieren muss (instruktiv Börstinghaus, Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Vortrag Mietgerichtstag 2014). Hier kann man von einem i.d.R. fünfstelligen Betrag ausgehen, der – wegen der Begrenzung der Versicherungssumme – selbst den rechtsschutzversicherten Mieter vor unüberwindbare Schwierigkeiten stellen dürfte (Der Höchstbetrag der DMB-Rechtsschutzversicherung beträgt 15.000,00 €). Wenn das Gutachten dann zum Ergebnis kommt, der Mietspiegel sei aufgrund eines Fehlers nicht qualifiziert, bedarf es eines weiteren Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete. Dass dieses Sachverständigengutachten die ortsübliche Vergleichsmiete wesentlich schlechter wiedergibt als der qualifizierte Mietspiegel, liegt auf der Hand. Werden doch gerade in den Großstädten die Mietspiegel in mühevoller Kleinarbeit erstellt und in aufwändigen tagenden Gremien der Interessenverbände gemeinsam mit der Gemeinde abgestimmt. Dem gegenüber reicht für ein Sachverständigengutachten über die Miethöhe oft eine Auseinandersetzung mit 4 Vergleichswohnungen. Das Verfahren ist teuer und natürlich hinsichtlich seines Ausgangs unsicher.

Ist unklar, ob der qualifizierte Mietspiegel überhaupt Bestand hat, wird allein dies zur Hürde, die den Mieter vor der Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen abhalten kann. Dies würde den Sinn der Regelung entwerten.

Hier gilt es, die qualifizierten Mietspiegel zu stärken und eine Überprüfung im Zivilverfahren zumindest dann einzuschränken, wenn ein Mietspiegel **sowohl** von der Gemeinde **als auch** von beiden Interessenverbänden (also Vermieter und Mieter) anerkannt wurde. Nach derzeitiger Rechtslage reicht die Anerkennung der Gemeinde oder der Interessenvertretung. Die Anerkennung von Staat und Interessenvertretung verleiht dem Mietspiegel eine besondere Legitimität. Es wäre in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob durch eine einfachgesetzliche Regelung in § 558d BGB nicht die Regelungen über die Beweiskraft öffentlicher Urkunden im Sinne von § 418 ZPO auf diese Mietspiegel entsprechend Anwendung finden sollten, zumindest dann, wenn der aufgestellte Mietspiegel durch einen unabhängigen Gutachter ein entsprechendes Qualitätssiegel erhält. In diesem Zusammenhang sollte erwogen werden, das auslegungsbedürftige Kriterium „anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“ eingeschränkt zu definieren und einheitliche Richtlinien für die Erstellung der qualifizierten Miet-

spiegel zu schaffen. Die Aufstellung des Mietspiegels selbst ist schlichtes Verwaltungshandeln. Der Mietspiegel begründet keine Rechtsbeziehungen zu der sie ggf. mit aufstellenden Gemeinde, die ihn auf dem Verwaltungsgerichtsweg anfechtbar machen würde (OVG Münster WuM 2006, 623 für den qualifizierten Mietspiegel unter Berufung auf das BVerwG NJW 1996, 2046 für den einfachen Mietspiegel).

4. Was bewirkt die Mietenbremse?

Es ist jedoch fraglich, ob die Koppelung der Wiedervermietungsbegrenzung an die ortsübliche Vergleichsmiete bezahlbaren Wohnraum erhält. Der Gesetzgeber will in § 556 e Abs. 1 EntMietNovG einen Bestandsschutz für überhöhte mit dem Vormieter vereinbarte Mieten regeln, so dass der bisher schon überteuerte Wohnraum auch weiterhin nicht zu angemessenen Preisen zu haben sein wird. Der vormals preiswerte Wohnraum, der unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, kann bei der Wiedervermietung ohne Kappung auf ein Mietniveau von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Es greift daher die Mietenbremse nur bei der Wiedervermietung von Wohnraum, dessen Mietzins schon vorher nahe der Vergleichsmiete lag. Solche Mieterhöhungen führen letztlich zu einer weiteren Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zumal bislang die Mietverhältnisse, in denen es in den letzten vier Jahren vor der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Mieterhöhung gab, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht bleiben.

Mietenbremse und angemessener Wohnraum in Sinne von § 22 SGB II

Schwerer wiegt in diesem Zusammenhang, dass die Mietenbremse durch die Koppelung an die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10% keinem Mieter nützt, der von ALG II oder Grundsicherung ganz oder zum Teil lebt. Denn die angemessenen Wohnkosten, die von dem Jobcenter oder den Sozialämtern übernommen werden, liegen in der Regel höchstens bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, in der Regel aber darunter. Da immer weniger Sozialwohnungen gebaut, aber dafür immer mehr Sozialwohnungen aus der Preisbindung entlassen werden, wird man für die auf diese Transferleistungen angewiesenen Personengruppen, die am stärksten von der Wohnungsnot betroffen sind, durch die vorliegende Regelung keinen bezahlbaren Wohnraum erhalten können.

In Berlin orientieren sich die zu übernehmenden Wohnkosten an den einfachen Wohnlagen des Mietspiegel, differenzieren allerdings nicht nach Ausstattung der Wohnungen, sondern differenzieren hier nach Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen und können allein deshalb den Mietern, die auf Transferleistungen angewiesen sind, nicht helfen. Denn auch wenn er oder sie in einfacher Wohnlage eine Wohnung gefunden hat, werden die 10%

Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht vom Leistungsträger übernommen. Sollte man die Mietenbremse an die ortsübliche Vergleichsmiete koppeln wollen, müsste zumindest insofern § 22 SGB II geändert werden, damit auch die Menschen von der Regelung profitieren, die auf öffentliche Leistungen zu ihren Wohnkosten angewiesen sind.

5. Koppelung der Wiedervermietungsmitte an die Mitte des Vormieters

Vor diesem Hintergrund kann eine effektive Mietenbremse nur über eine Koppelung an die zuletzt gezahlte Mitte gelingen. Nur so lässt sich erreichen, dass bezahlbarer Wohnraum auch nach einem Wohnungswechsel erhalten bleibt. Zusätzlich sollte die Wiedervermietungsmitte an die Vergleichsmitte gekoppelt werden, um zu erreichen, dass die ortsübliche Vergleichsmitte nur moderat steigt. Sinnvoll ist hier tatsächlich die Begrenzung auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmitte, wie dies der Gesetzesvorschlag vorsieht.

Die Kappungsgrenze für die Wiedervermietung sollte bei 15% über der letzten Mitte liegen, orientiert an der jetzigen Regelung im Rahmen des § 558 Abs. 3 BGB. Eine derartige Kappung gab es bereits in der Zeit zwischen 1988 und 1994 in West-Berlin im Gesetz zur Verbesserung der Wohnlage. Damals betrug die Kappungsgrenze 10% bei Wiedervermietungen und galt für den Übergang vom schwarzen zum weißen Kreis. Im Zusammenspiel mit § 5 WiStrG hat es eine Mietenexplosion trotz bestehender Wohnungsnot verhindert und offenbar dazu beigetragen, dass sich der Wohnungsmarkt zumindest in Berlin in der zweiten Hälfte der 90-er Jahre soweit entspannt hatte, dass das OVG Berlin Anfang der 2000-er Jahre eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt verneint hat (OVG Berlin GE 2002, 1128).

Diese Regelung war damals nicht Gegenstand einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung. Dieser hätte sie allerdings unter Berücksichtigung der oben dargestellten verfassungsrechtlichen Grundsätze ohne Zweifel standgehalten. Die vormalige Regelung der Preisbindung (u.a. AMVOB) in Berlin war wiederholt Gegenstand einer höchstrichterlichen Kontrolle, ohne dass es dort zu Beanstandungen gekommen wäre (u.a. BVerwG GE 88, 685 m. w. N.).

Auch ansonsten gab es jenseits der klassischen Preisbindung eine Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmitte. Das Mietenüberleitungsgesetz, das ebenfalls in den 90-er Jahren den Übergang von der Preisbindung bei Wohnraum im Beitrittsgebiet in das Vergleichsmietensystem nach dem Miethöhegesetz (MHG) regelte, koppelte die Wiedervermietungsmitte an die Vergleichsmitte. Die Regelung war von 1995 bis zum 30. Juni 1997 in Kraft und beschränkte die Wiedervermietungsmitte auf 15% über der zulässigen Vergleichsmitte. Allerdings wurde hier auch die konkrete Ausstattung bei der Ermittlung berücksichtigt. Die Mitte konnte bei Wiedervermietung nicht erhöht werden, wenn die Wohnung

über keinen ausreichenden Standard verfügte. Obwohl der Ausstattungsstand im Beitrittsgebiet schlecht und die Mieten niedrig waren, hat diese Regelung weder Wohnraum vernichtet, noch die Wohnungsnot verschärft.

II. Verordnungsermächtigung und Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Die Mietenbremse gilt mit Inkrafttreten nicht automatisch sondern bedarf zur Umsetzung entsprechender Rechtsverordnungen der Länder. Diese müssen festlegen, in welchen Gemeinden oder Gemeindeteilen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist. Hierzu gibt ihnen der Entwurf nun bis zum 31.12.2020 Zeit und schafft damit von vornherein eine generelle zeitliche Begrenzung für die Mietenbremse. Insofern wurde – offenbar auf Druck der Immobilienlobby– die Mietenbremse verwässert. Dieser Vorschlag spiegelt die Uneinigkeit der Koalitionspartner bezüglich dieses Gesetzesvorhabens wider und konterkariert die Zielsetzung des Gesetzesvorhabens. Wenn man mit der Gesetzesbegründung von der absolut richtigen Annahme ausgeht, dass eine Mietenbremse den Mietanstieg abmildern und bezahlbaren Wohnraum erhalten soll, dann kann dies nur langfristig dämpfend wirken. Wenn man von diesem Weg überzeugt ist, dann kann man ihn nicht nach Zielerreichung verlassen.

Dies gilt umso mehr als die Regelung sowie so nur regional begrenzt gelten soll. Tritt eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ein, dann würden entsprechende Verordnungen vom Landesgesetzgeber nicht mehr erlassen werden können oder automatisch außer Kraft treten. Warum dann aber die gesamte Idee einer Begrenzung der Wiedervermietungsmieten sich letztlich dadurch als falsches Instrument erweisen sollte, ist jedoch schwer zu erklären.

Eine zeitlich begrenzte Geltung der Mietenbremse ist abzulehnen.

Die Regelungen über die Mietenbremse sollen allerdings sowieso nicht flächendeckend gelten. Vielmehr sollen sie nur in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Dies sind gem. § 556 d Abs. 2 EntMietNovG Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und dies von der Landesregierung bestimmt ist. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete für die Dauer von fünf Jahren festzulegen. Die entsprechende Ermächtigung ist bereits vom Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 38, 348, 357 ff zur Zweckentfremdungsverbotsverordnung) als verfassungsrechtlich ausreichend bestimmt und als mit Artikel 14 GG vereinbar angesehen

worden. Die Regelung entspricht den Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung in Sinne des § 558 Abs. 3 BGB sowie der zur Verlängerung der Sperrzeit.

Im Vergleich zum Referentenentwurf wurden allerdings die Anforderungen an die Aufstellung der Rechtsverordnungen verschärft. Zum einen wird von dem Ordnungsgeber verlangt, dass er die Verordnung begründet und insbesondere die Tatsachen darlegt, auf die er die Annahme des angespannten Wohnungsmarktes stützt. Weiterhin muss er in der Begründung darlegen, welche Maßnahmen er ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die formelle Begründungspflicht verwundert, da der Ordnungsgeber sowieso durch die Ermächtigung gezwungen wird, die Mangellage zu ermitteln. Dies ist nach der Kappungsgrenzenverordnung und nach den VOen nach § 577a BGB nicht anders, eine gerichtliche Kontrolle war dennoch gegeben. Die zu den vorgenannten Ermächtigungsgrundlagen ergangene Rechtsprechung kann genutzt werden, die Auslegung ist damit berechenbar. Die Verschärfung gegenüber dem Referentenentwurf und die gegenüber den vorgenannten Ermächtigungsnormen gestiegenen Anforderungen impliziert, dass entweder weniger Gebiete ausgewiesen werden sollen, in denen die Mietenbremse gilt oder dass den Landesverordnungsgebern bei der Feststellung der Mangellage schlicht misstraut wird. In jedem Fall werden die Hürden zur Aufstellung entsprechender Rechtsverordnungen erheblich angehoben. Gerade im Hinblick auf die zeitliche Begrenzung könnte sich die Mietenbremse allein deswegen erledigen, weil die Umsetzung schlicht zu aufwendig und teuer wird. Die besondere Regelung einer Begründungspflicht ist aber auch gänzlich überflüssig. Über das Zitiergebot in Artikel 80 Absatz 1 Satz 3 GG und die in ihm enthaltenen Ansätze eines Begründungszwanges hinaus treffen den Ordnungsgeber ganz allgemein den unterschiedlichsten Zwecken (u.a. Selbstkontrolle, Rechtsschutz) dienende Begründungspflichten. Sie ergeben sich aus diversen verfassungsrechtlichen Normen (z.B. Artikel 19 Abs. 4 Satz 1, 20 Absatz 3 GG) (Lücke/Mann in Sachs GG Art 80 Rz. 30).

Wenn allerdings schon aufgrund allgemeiner verfassungsrechtlicher Grundsätze eine Begründungspflicht besteht, fragt es sich, aus welchem Grunde dann dies noch einmal explizit in der Ermächtigungsgrundlage benannt werden muss.

Außerdem werden gegenüber Kappungsgrenzen VO und § 577a VO erhöhte Anforderungen an die Ermittlung von Datenmaterial gestellt. Zumindest muss man bei einer historischen Auslegung (Veränderungen des Kabinettsentwurfes gegenüber dem Referentenentwurf) genau davon ausgehen. Allerdings benötigte man schon jetzt für den Erlass der vorgenannten Verordnungen Sachverständigengutachten zur Ermittlung der Mangelgebiete. Im Gegensatz zu den Stadtstaaten, in denen regelmäßig mehr Zahlenmaterial zur Verfügung steht,

haben schon jetzt die Flächenstaaten Brandenburg und Nordrhein-Westfalen ein gutes Jahr benötigt, um eine Kappungsgrenzen VO zu erlassen. Mit der Verschärfung der Voraussetzungen für die VO wird es weniger Gebiete geben, in denen diese gilt und es wird länger dauern, bis diese überhaupt erlassen werden.

Dies umso mehr, als dass Land bzw. Kommunen gezwungen werden, Maßnahmen zur Verringerung der Wohnungsknappheit zu ergreifen. Ohne derartige insbesondere Wohnungsbauprogramme – denn nur dies kann damit gemeint sein – kann in einem Gebiet keine Mietbremse erlassen werden. Ob sich eine Kommune oder ein Land derartige Programme leisten will oder kann, steht auf einem anderen Blatt. Damit wird die Rechtsänderung – im Gegensatz zu den Angaben in der Gesetzesbegründung – allerdings ganz erhebliche Auswirkungen im Haushalt haben, worauf Blank richtigerweise weist (WuM 2014, 641, 646).

Die Einführung der Mietbremse sollte nicht auf diese Weise blockiert werden.

Zu einer regionalen Begrenzung der Anwendbarkeit der Neuregelung gibt es mehrere Kritikpunkte:

- Es gibt derzeit keine Definition des „angespannten Wohnungsmarktes“, das gleiche Problem trat bereits im Rahmen der Mietrechtsreform zum Mai 2013 auf. Der BGH hat als Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt die umgehende Wiedervermietung frei werdender Wohnungen gewertet (BGH VIII ZR 326/09). Im Allgemeinen wird angenommen, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, wenn weniger als 3% der Wohnungen leer stehen.
- Zumindest bezogen auf § 5 WiStrG hat der BGH entschieden, dass für die Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen sei, in dem sich die Mietwohnung befindet. Das Tatbestandsmerkmal des „geringen Angebots“ sei deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt sei (BGH VIII ZR 44/04). Diese Rechtsprechung kann im Hinblick auf die Frage des angespannten Wohnungsmarktes zu erheblichen Problemen führen. In großen Städten wie Hamburg oder Berlin, wo in bestimmten Stadtteilen extreme Mangellagen herrschen, der Wohnungsmarkt in anderen Teilen jedoch weniger angespannt ist, könnte ein angespannter Wohnungsmarkt faktisch nicht definiert werden. Nur eine bundeseinheitliche Regelung kann auch Situationen wie etwa in Leipzig erfassen, wo die Wiedervermietungsrenten in bestimmten Stadtteilen in den letzten Jahren stark angestiegen sind (etwa Leipzig Zentrum derzeit mit 8,95

€/m² und einem Anstieg von rund +5,2% gegenüber 2012, oder Südvorstadt (6,81 €/m², +3,2%), und ein weiterer Anstieg erwartet wird, in anderen Stadtteilen allerdings noch Leerstand herrscht und die Wiedervermietungsmieten entsprechend kaum oder gar nicht ansteigen, oder gar sinken, etwa Grünau-Mitte mit 4,26 €/m² und einem Abstieg um -2,3% gegenüber 2012 (Zahlen bei www.immowelt.de). Betrachtet man das ganze Stadtgebiet, betrug die Abweichung zwischen Bestandsmiete und Angebotsmiete 2012 jedoch lediglich rund 3%, gegenüber etwa Hamburg, mit 23,4% oder Frankfurt am Main mit 27,7% (Hintergrundpapier „Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Februar 2014, verfügbar unter

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Mietsteigerungen/01_Mietsteigerungen.html?nn=440404).

- Abgesehen von evidenten Mangellagen in großstädtischen Ballungszentren wie etwa München, Frankfurt, Hamburg oder Berlin ist eine entsprechende Feststellung ohne entsprechendes Datenmaterial, welches nicht immer zur Verfügung steht, kaum oder nur sehr schwer möglich. Darüber hinaus müsste fortlaufend geprüft werden, ob die einmal festgestellte Mangellage noch fortbesteht, da es nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sogar möglich sein soll, dass eine Verordnung bei Wegfall der Mangellage auch ohne Aufhebungsakt des Ordnungsgebers schlicht außer Kraft tritt (BVerwG, Beschluss v. 13.03.2003, Az.: 5 B 253.02). Für einen Mieter, der sich auf die neue Regelung in Verbindung mit einer entsprechenden Verordnung berufen will ist die Überprüfung, ob eine Mangellage noch vorliegt oder vielleicht auch gerade nicht mehr, in Zweifelsfällen faktisch nicht möglich, was zu einer einseitigen und nicht kalkulierbaren Rechtsunsicherheit auf Seiten der Mieter führt.

Eine flächendeckende bundeseinheitliche Regelung ist daher schon aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit geboten. Daneben verhindert eine flächendeckende Regelung von vorneherein, dass das Mietenniveau in derzeit noch entspannten Teilen des bundesweiten Wohnungsmarktes genauso anzieht, wie das in den letzten Jahren in den Ballungszentren geschehen ist.

Die regionale Begrenzung der Regelung wird teilweise mit dem Verfassungsrecht, Artikel 14 GG, begründet. Entgegen der Annahme, eine Regelung zur Neuvermietungsbegrenzung in Gebieten mit einem Überangebot an Wohnungen könnte verfassungswidrig sein, ist eine flächendeckende Regelung jedoch mit dem Verfassungsrecht vereinbar. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon 1986 in Bezug auf die damalige Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in Berlin entschieden, dass es an einem öffentlichen Interesse für die Sozialbindung des Eigentums und damit einhergehende Einschränkungen des Vermieters erst dann fehle, wenn

es einen Kreis von Personen, der nach seinen Einkunftsverhältnissen in besonderem Maße auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist, in einem den Eingriff gestattenden Umfang nicht mehr gäbe, insbesondere dieser Kreis so klein geworden oder nicht mehr schutzwürdig wäre, dass er die seinen Schutz korrespondierende Bindung des Grundeigentums nicht mehr rechtfertigte (BVerwG, Urteil v. 14.02.1986, Az.: 8 C 9/84). Hiervon kann auch in Wohnungsmärkten, die nicht notwendigerweise die Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllen, keine Rede sein. Auch der BGH 1979, und ihm folgend das Bundesverwaltungsgericht 1988, kamen zu dem Ergebnis, dass es auf die Frage, ob der Wohnungsmarkt in Berlin in der fraglichen Zeit insgesamt ausgeglichen war, oder ob die Nachfrage nach Altbauwohnungen das Angebot übersteige, nicht ankomme (BGH, Urteil v. 15.02.1979, III ZR 167/77, BVerwG, Urteil v. 15.01.1988, 8 C 40/85).

Zwar würde eine bundeseinheitliche Regelung auch in Gebieten ohne Mangellage die – in derartigen Gebieten ohnehin nur theoretisch bestehende – Preisfreiheit von Eigentümern und Vermietern beschränken. Dieser Eingriff ist wegen des besonderen sozialen Bezuges von Mietwohnungen verfassungsrechtlich jedoch gerechtfertigt, siehe hierzu oben. Artikel 14 garantiert nicht, die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentum ziehen zu können, sondern eine am örtlichen Markt orientierte Miete, die regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sicherstellt. Von diesen Grundsätzen ausgehend muss eine Preisbindung, wenn sie in Gebieten mit Wohnungsmangel verfassungsrechtlich zulässig ist, erst Recht in Gebieten ohne Mangellage zulässig sein, dies aus zwei Gründen:

Zum Einen wird es hier nur in seltenen Fällen zu einer tatsächlichen Anwendung der Regelung und damit Kappung der Wiedervermietungsrente kommen. In einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt dürfte eine Erhöhung der Miete bei Wiedervermietung um mehr als 10% nur sehr selten überhaupt vom Vermieter durchsetzbar sein.

Zum Anderen würde die Regelung auch in den seltenen (Einzel)fällen, in denen sie griffe, da doch eine höhere als um 10% erhöhte Miete verlangt werden kann, zu keiner Verletzung von Artikel 14 GG führen. Denn eine um mehr als 10% erhöhte Wiedervermietungsrente dürfte auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt schon weit mehr als ein überdurchschnittlicher Gewinn sein. Artikel 14 GG garantiert dem Vermieter nicht, den maximalen Ertrag aus der Immobilie zu erzielen, sondern schützt eine am örtlichen Markt orientierte Mieterzielung. Eine um mehr als 10% erhöhte Wiedervermietungsrente ist auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt objektiv deutlich mehr als eine am Markt orientierte Miete. Der Eingriff in die Preisfreiheit des Vermieters wäre mithin auch in diesem Fall gerechtfertigt. Tatsächlich dürfte eine entsprechende Regelung in Gebieten ohne Mangellage jedoch kaum zur Anwendung kommen, entsprechend kann sie auch keinen Eingriff in das Grundrecht aus Artikel 14 GG der dort vermietenden Eigentümer und Vermieter sein.

Eine Preisbindung ist also auch in Gebieten ohne Mangellage mit dem Verfassungsrecht vereinbar. Geschützt ist ein Vermieter vor dauerhaften Verlusten oder einem Substanzverlust. Was bei Leerstand zu dauerhaften Verlusten des Vermieters führen kann, ist jedoch nicht die gesetzliche Regelung, sondern die Lage auf dem Wohnungsmarkt selbst.

Fazit: Die Mietbremse muss flächendeckend gelten!

III. Beschränkung

Die Mietbremse wird eingeschränkt durch § 556e BGB, wenn entweder der Vormieter bereits mehr gezahlt hatte, als diese die Mietbremse zulässt, oder wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor der Anmietung modernisiert hatte.

1. Vorvertragsmiete

Übersteigt die **letzte Miete** die Grenze der Mietbremse, kann der Vermieter diese Miete verlangen, § 556e Abs. 1 BGB.

(a) Diese Regelung soll dem Vermieter eine Art Vertrauensschutz geben, belohnt allerdings vor allem den gierigen Vermieter. Derjenige Vermieter, der bereits bisher Mieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt hat, darf diese weiter fordern. Dies erscheint weder sachgerecht noch notwendig. Das BVerfG hat doch mehrfach klar gemacht, dass Artikel 14 GG dem Vermieter keine höchstmögliche Rendite sichern soll. Der gierige Vermieter kann eben gerade keinen grundrechtlichen Schutz für sich beanspruchen. Wenn man die Marktmiete mehr an die ortsübliche Vergleichsmiete heranführen möchte, muss man dies konsequent auch bei einer Überhöhung des Mietzinses bereits bei der Vormietermiete machen. Die mangelnde Schutzwürdigkeit wird auch deutlich im Hinblick auf § 5 WiStrG, so wie er bis zur Rechtsprechungsänderung vor 10 Jahren ausgelegt wurde. Die die Wesentlichkeitsgrenze überschreitende Miete wurde in jedem Fall gekappt, egal, ob die Miete neu vereinbart, jahrelang gezahlt oder weit über der Vergleichsmiete lag.

Mit der neuen Regelung werden – auch im Hinblick auf die geplante Streichung von § 5 WiStrG – überhöhte Mieten legalisiert. Es soll die Absicht des Gesetzgebers nicht verkannt werden, dass über die Mieterhöhungsregelungen und der Koppelung einer Grundmietenerhöhung an die Vergleichsmiete auf Dauer eine Angleichung dieser Mieten an den Mietspiegel schlicht dadurch erreicht wird, dass der Vermieter diese neu vereinbarte Miete nicht erhöhen darf. Erforderlich oder gar kurzfristig effektiv ist dies allerdings nicht.

(b) Zudem ist diese Regelung stark missbrauchs anfällig. Die Regelung kann durch kollusives Zusammenwirken von Vermieter und Mieter aber auch durch legales Verhalten des Vermieters umgangen werden. Dem wird nur unzureichend in § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB begegnet. Hiernach bleiben Vereinbarungen nach § 557 BGB im letzten Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt. Hier hat der Gesetzgeber Absprachen im Blick, mit denen sich der Vormieter am Ende des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete im Hinblick auf eine Wiedervermietung durch den Verzicht des Vermieters auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen erkaufen will. Abgesehen davon, dass die Beweislast hier beim Mieter liegen dürfte, lässt sich dies ohne weiteres umgehen.

Es werden hier nur Vereinbarungen aber nicht einseitige Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB erfasst, die eigentlich unbegründet waren, denen der Mieter jedoch zugestimmt hat.

Wenn man den BGH richtig versteht, führt zwar eine unwirksame Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB zu einer Vertragsänderung im Sinne von § 557 BGB (NZM 2005, 736). Ob der BGH diese, zu etwaigen Rückforderungsansprüchen des Vermieters entwickelte Rechtsprechung auf die Fälle der Mietenbremse anwenden wird, bleibt fraglich. Möglicherweise wird er auf das kollusive Zusammenwirken des Vormieters mit dem Vermieter abstellen und die Vereinbarung des § 557 BGB nur für die Fälle einer Vereinbarung mit dem Ziel der Umgehung der Mietenbremse annehmen. Möglich erscheint allerdings es auch über folgende Argumentation das Verbot der Umgehung der Mietenbremse in diesen Fällen zu begrenzen: *Der Gesetzgeber will dem Vermieter die letzte Miete garantieren. Er nimmt dabei ausdrücklich in Kauf, dass der Vermieter diese entgegen den gesetzlichen Regelungen über die Vergleichsmiete erhöht hat, denn andernfalls hätte er genau hier eine Grenze gezogen und keine Beschränkung im Sinne des § 556e Abs. 1 BGB geregelt.* Dies kann so wohl nicht gemeint sein.

Diese „Lücke“ muss in jedem Fall geschlossen werden.

(d) In keinem Falle sind Vereinbarungen nach § 555f BGB erfasst. Über eine Modernisierungsvereinbarung kann die Mietenbremse unschwer vom Vermieter umgangen werden. Sofern die Sachverhalte nicht über § 556 e Abs. 2 oder § 556 f Nr. 2 BGB gelöst werden, besteht die Gefahr einer Miethöhevereinbarung im Wege des § 555f BGB. Der Vermieter lässt sich für eine Modernisierungsmaßnahme eine höhere Miete versprechen, als ihm nach § 559 BGB eigentlich zusteht. Im Gegenzug erhält der Mieter andere Vorteile, z.B. eine Untermietgenehmigung oder den Erlass von Schönheitsreparaturen. Wenn derartige Vereinba-

rungen in die Form des neuen 555f BGB gekleidet sind, werden sie nicht vor der Einschränkung erfasst und können so zur Umgehung der Mietpreisbremse genutzt werden.

2. Vorherige Modernisierung

In der Gesetzesbegründung wird zu § 556e BGB ausgeführt, dass der Vermieter nach dieser Vorschrift weitestgehend so gestellt wird, als würde er die Modernisierung und die nachfolgende Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis vornehmen, auch wenn sie tatsächlich bereits vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurde.

Diese Herangehensweise schafft eine Ausnahme von der Idee des Schutzes der Mieter in angespannten Wohnungsmarktlagen. Sie stellt damit den gesamten Zweck des Gesetzes in Frage. Bereits jetzt sagt der Vorsitzende des Vereins Haus und Grund, Rechtsanwalt Carsten Brückner, dass den Vermietern gar nichts weiter übrig bleibe, als Wohnungen zu modernisieren, wenn sie eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete erreichen wollen. Modernisierung dient schon jetzt häufig nicht mehr dazu, den Wohnwert einer Wohnung für den Mieter zu steigern bzw. auf einen ortsüblichen und modernen Standard zu bringen. Sie ist ein Mittel zur Verdrängung von Bestandsmietern aus angespannten Wohnungsmarktlagen, die aufgrund der Länge des Mietverhältnisses noch günstige Mietpreise zahlen und daher nicht geneigt sind, ihre Wohnungen aufzugeben und umzuziehen.

Modernisierung wird damit zu einem Mittel, die ortsübliche Vergleichsmiete zu steigern.

Eine Notwendigkeit, diese Ausnahme von der Bindung der Wiedervermietungsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete zuzulassen, gibt es nicht. In den meisten Ballungsgebieten gibt es inzwischen qualifizierte Mietspiegel, die mit einer Preisspanne zwischen Ober- und Unterwert die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden.

In Berlin finden sich dabei bereits Merkmale in allen fünf Merkmalgruppen, die eine hochwertig sanierte Wohnung ausmachen – so etwa das wandhängende WC, der Handtuchheizkörper, die Badewanne und von ihr getrennte zusätzliche Dusche, die Einbauküche mit Cerankochfeld, Isolierglasfenster, die zusätzliche Wärmedämmung, die barrierearme Wohnungsgestaltung, Aufzüge und das aufwändig gestaltete Wohnumfeld. Weist eine Wohnung diese Merkmale auf, so kann der Oberwert des Mietspiegels verlangt werden, der in der Regel mehr als 3 €/m² von dem Unterwert abweicht. Die Mietspiegel haben die Merkmale und ihre Wertigkeit bei der Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmieten berücksichtigt. Dabei ist insbesondere bei den Sondermerkmalen erfasst worden, um wie viel höher die Miete einer Wohnung ist, die diese Merkmale aufweist. Dadurch, dass überproportional viele Wieder-

vermietungsmiten in die Datenerfassung zur Erstellung des Mietspiegels einfließen, bildet der Mietspiegel bereits ab, wie viel den Wohnungssuchenden eine Wohnung wert ist, die so umfassend modernisiert wurde.

Erlaubt man nun dem Vermieter in besonders angespannten Wohnungsmarktlagen, nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern eine gem. § 559 BGB erhöhte Miete zu verlangen, läuft dies dem Gesetzeszweck zuwider, den weiteren Anstieg der Mieten in solchen Gebiete gerade zu verhindern.

Bereits jetzt werden in sehr nachgefragten Wohngegenden Wohnungen modernisiert, um höhere Mieten zu erreichen. Dadurch werden weit über den ortsüblichen Standard hinausgehende Ausstattungsmerkmale geschaffen, die sich der durchschnittliche Mieter nicht leisten kann. Dazu gehören z.B. die Anbringung eines zweiten Balkons, der Anbau eines Fahrstuhls an Häuser mit nicht mehr als vier Obergeschossen oder die Installation einer Wohnraumbelüftungsanlage. Ohne die Anwendung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit ist der Vermieter frei in der Auswahl aufwändiger Ausstattungen. So führt der Balkonanbau nicht selten zu einer Mieterhöhung weit über 100 €. Auch ein Fahrstuhlneubau hat regelmäßig eine Mieterhöhung in dieser Größenordnung unabhängig von der Wohnungsgröße zur Folge. Bei der Wärmedämmung ergeben sich Mieterhöhungen zwischen 0,30 €/m² und 2 €/m², ohne dass dem Mieter die Möglichkeit gegeben wird, den Einwand der Wirtschaftlichkeit, wie er aus dem Betriebskostenrecht bekannt ist zu erheben. Auch eine Begrenzung der Mieterhöhung bei energetischen Maßnahmen in einem Verhältnis zur tatsächlich erfolgten Energieeinsparung erfolgt weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung. Das führt in nicht wenigen Fällen dazu, dass die Mieterhöhung das 6 bis 10fache über der durch die Energieeinsparung ersparten Kosten liegt.

Zwar kennt die ENEV in § 25 die Möglichkeit des Eigentümers eines Hauses, eine Ausnahmegenehmigung bei einem solchen Mietverhältnis zu beantragen, dem Mieter wird ein solches Recht jedoch nicht eingeräumt.

Der (Bestands-)Mieter kann sich nur auf den Einwand der sozialen Härte berufen, soweit nicht lediglich ein ortsüblicher Ausstattungsmaßstab hergestellt wird. Diese Beschränkung ist ein Relikt aus der Vorgängervorschrift § 554 BGB. Sie sollte verhindern, dass der Mieter mit einem Härteeinwand die gesamte Modernisierungsmaßnahme stoppen konnte. Mit der Novellierung des Mietrechts im Jahre 2013 wurde aber gerade diese Möglichkeit dem Mieter genommen. Unabhängig von der sozialen Härte kann gebaut werden, erst im Rahmen der Mieterhöhung wird dies geprüft. Warum der Mieter nun dann aber auch für die allgemein

üblichen Maßnahmen mehr aufbringen soll, als er kann, bleibt unklar. Vielmehr führt dies direkt in die Vertreibung aus der Wohnung.

Der Einwand der sozialen Härte greift erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen. Es gibt keinen Weg für den Mieter, bereits bei Ankündigung der Maßnahmen festzustellen, wie hoch die Miete nach Abschluss der Baumaßnahmen sein wird. Will der diese Ungewissheit nicht hinnehmen, einschließlich des Risikos, evtl. nicht reduzierte Mieterhöhungsbeträge nachzahlen zu müssen, sucht er sich auch angesichts der oft lang andauernden, mit Schmutz- und Lärmbelästigung einhergehenden Baumaßnahmen bereits im Vorfeld eine neue Wohnung. Der neue (Nach)Mieter wird gegen die nach § 556e gebildete zulässige Miete allerdings nicht den Einwand der sozialen Härte erheben können. Für viele Vermieter wird das in besonders nachgefragten Wohngebieten ein Anreiz sein, Bestandsmieter vor der Sanierung „loszuwerden“, um einem evtl. Härteeinwand sicher aus dem Weg zu gehen. Das kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

Ohne die längst fällige Evaluierung und Überarbeitung der §§ 555 b bis d BGB im o.g. Sinn wird der neue § 556 e BGB zum Einfallstor zur Umgehung der Mietpreisbremse.

Letztendlich gibt es für den neu einziehenden Mieter keine Möglichkeit, den Erhöhungsbetrag gem. § 559 BGB, der auf die ortsübliche Miete vor Modernisierung hinzugerechnet werden darf, zu überprüfen. So wird er kaum in der Lage sein, den durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandsetzungsbedarf aufzuklären. Etwa ersparte Instandsetzungskosten an alten Fenstern, die durch neue Fenster ersetzt worden und längst auf dem Müll gelandet sind, lassen sich nicht ermitteln und werden regelmäßig von Eigentümern nicht vorher fachkundig geschätzt. Gleiches trifft auf Sanitäranlagen und Fassaden zu. Auch hierdurch wird einer Überhöhung des Umlagebetrages Tür und Tor geöffnet.

IV. Ausnahmen

Über die Beschränkung hinaus soll die Mietenbremse für den Neubau und umfassende Modernisierungen überhaupt nicht gelten. Damit würde ein bedeutender Teil des Wohnraums überhaupt nicht erfasst.

1. Neubau

Es fehlen im Bundesgebiet aktuell 100.000 Wohnungen laut einer aktuellen Studie des Pestel Instituts Hannover. Andere sprechen sogar von bis zu 2,5 Millionen fehlenden Wohnun-

gen. Es besteht weitgehend Einigkeit, dass es zu wenige Wohnungen gibt und neu gebaut werden muss. Wenn diese neuen Wohnungen alle preisfrei gebaut werden können, ist nicht zu erwarten, dass diese den Menschen zur Verfügung gestellt werden können, die diese benötigen. Schon jetzt legen die Erstbezugsmieten über 8,00 Euro in Berlin, in anderen Städten noch weit drüber. In Berlin liegt diese Miete weit über der durchschnittlichen Vergleichsmiete. Gerade Mieter mit geringerem Einkommen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben, fallen als Zielgruppe heraus, von den Mietern, die auf Transferleistungen angewiesen sind ganz zu schweigen.

Von daher ist es nötig, auch die Neuvermietungsmieten nach oben hin zu begrenzen. Es empfiehlt sich hier die jüngsten zu ermittelnden Vergleichsmieten heranzuziehen und zur Vergleichbarkeit einen Zuschlag in Höhe des Verbraucherpreisindex im Verhältnis des letzten Datenbestandes zur Bezugsmiete zu errechnen. Die Neuvermietungsmiete sollte auf 10 % über diesem Wert festgeschrieben sein. Gleichzeitig sollte auch hier eine dem § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG vergleichbare Regelung mit aufgenommen werden, die es garantiert, dass der Vermieter vor Verlusten geschützt wird.

Auch gegen eine solche gesetzliche Deckelung des Mietpreisanstiegs bei Neuvermietungen bestehen nach oben dargestellten Kriterien (s.o. I.2.) keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Entscheidet ist nämlich, dass nach der Rechtsprechung des BVerfG ein jeweiliger bestimmter Zweck, die Geeignetheit, die Erforderlichkeit und die Angemessenheit des Eingriffs vorausgesetzt sind. Dies ist auch hier der Fall. Der legitime Zweck, staatlicherseits zu intervenieren, ist im Hinblick auf die zurückbleibende Einkommensentwicklung der Bevölkerung und der exorbitanten Steigerung der Mietpreise evident. Wie schon dargestellt, ist eine solche Beschränkung des Mietpreisanstiegs auch geeignet, da sie zur Erreichung des Zwecks einer Begrenzung des Mietpreisanstiegs dienlich, wenn nicht sogar notwendig ist. Die Erforderlichkeit setzt wiederum voraus, dass kein milderer Mittel gleicher Eignung für die Erreichung des Zwecks zur Verfügung steht, was nach bisheriger Ausführung offensichtlich nicht der Fall ist.

Hinsichtlich der Angemessenheit ist letztlich also eine Güterabwägung zwischen den beeinträchtigten Grundrechten und dem durch den Eingriff verfolgten legitimen Zweck (BVerfGE 58, 137) erforderlich. Dabei darf kein beteiligtes Verfassungsgut gänzlich verdrängt werden, wenn es zu einem gerechten Ausgleich kommen soll. Einseitig bevorzugt ist die Mieterseite aber solange nicht, wie der Bezug auf die aktuelle Marktlage erhalten bleibt und die Wirtschaftlichkeit des Eigentums nicht grundlegend gefährdet wird. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG für das Eigentum des Vermieters wird insofern nicht in Frage gestellt, denn verfassungsrechtlich wird nicht gewährleistet, einen höchstmöglichen Profit

aus dem Eigentumsobjekt zu erzielen. Vor Verlusten wäre der Vermieter eines Neubaus auch mit der vorgeschlagenen Regelung, gerade durch die entsprechenden Zuschläge und einer Regelung, entsprechend des § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStrG, geschützt.

Gegenüber dem Referentenentwurf wurde der seit dem 01.10.2014 erstmalig genutzte und vermietete Neubaubau komplett aus der Geltung herausgenommen. Für diese Wohnungen gilt die Mietenbremse also auch nicht bei einer späteren Wiedervermietung. Konnte man die Ausnahme für die Neuvermietungen im Hinblick auf eine fehlende Vergleichsmiete noch verstehen, verwässert die Herausnahme aller Neubauten aus der gesamten Regelung die Mietenbremse weiter und entlastet die Mieter in Gebieten, in denen Wohnungsknappheit herrscht und Neubau dringend benötigt wird, die Mieter nicht.

2. Umfassende vorherige Modernisierung

In § 556 f BGB wird darüber hinaus bestimmt, dass die §§ 556d und 556e nicht anzuwenden sind auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.

Dazu heißt es in der Begründung: „Nach umfassenden Modernisierungen gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Vermietung nicht. Die so verbesserte Wohnung steht also regelungstechnisch einem Neubau gleich. Umfassend im Sinne von Nummer 2 ist eine Modernisierung, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.“ In Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG soll das der Fall sein, wenn die Investition etwa einem Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

Geht man wie der BBU und das Land Berlin von Neubaukosten in Höhe von mindestens 2.000 €/m² aus, wäre eine Wiedervermietung dann nicht mehr von § 556 BGB erfasst, wenn die Modernisierungskosten ca. 700 €/m² umfassen, also eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB von 6,40 €/m² rechtfertigen würden.

Daher wird der Druck auf die Bestandsmieter, die in Wohnungen wohnen, die „nur“ zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet sind und die Angebotsmiete deutlich unterschreiten, wachsen. Vermieter, die an die Wiedervermietungsrenten der letzten drei Jahre anknüpfen wollen, modernisieren bereits jetzt, um die Mieten über das Niveau des Mietspiegels anzuheben oder aber Bestandsmieter loszuwerden und so selbst von den hohen Wiedervermietungsrenten zu profitieren. Das ist insbesondere an der zweiten Sanierungswelle im Berliner Altbezirk Prenzlauer Berg nach der gerade erst 10 bis 15 Jahre zurückliegenden ersten Welle abzusehen.

Daran wird sich auch nach der geplanten Gesetzesänderung nichts ändern. Die Vermieter werden geradezu ermuntert, Geld zu investieren, um Mieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erreichen. Zusammen mit der enormen Zuwachsrate bei den Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in den Innenstädten der begehrten Wohnquartiere wird diese Praxis den Wohnungsmarkt nicht entspannen.

Auf die Bedürfnisse einkommensschwacher Haushalte nimmt diese Regelung sowieso keine Rücksicht. Dass sich die Verordnungen der Länder und Kommunen zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II an den Mittelwerten der einfachen Wohnlagen orientieren, diese aber selten in den begehrten Innenstadtlagen zu finden sind, wird zu weiterer Segregation führen. Wer jetzt nach einer bezahlbaren Wohnung in der Innenstadt sucht, wird weiterhin unter dem Druck späterer Modernisierungen stehen. Diese drohen die Bestandsmiete auf ein unbezahlbares Maß zu erhöhen und erzwingen spätestens dann den Wegzug der betroffenen einkommensschwachen Mieter.

Gebraucht wird daher zeitgleich mit der Mietpreisbremse eine neue Regelung zu Mieterhöhungen durch Modernisierung, die eine Instrumentalisierung zur Verdrängung wirksam ausschließt. Anderenfalls wird es auf diesem Wege zu einer massiven Umgehung der geplanten Gesetzesänderungen führen.

V. Mieterrechte

Im neuen § 556 g sind die Rechte der Mieter geregelt. Sie sollen gewährleisten, dass der Mieter die Miethöhe überprüfen und die überhöhte Miete zurückverlangen kann. Der Mieter hat einen umfassenden Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter. Er kann die überhöhte Miete aber erst ab dem Zeitpunkt zurück verlangen, in dem er die Miethöhe qualifiziert gerügt hat.

1. Auskunftsansprüche

Der Mieter hat einen Auskunftsanspruch im Sinne des § 556g Abs. 1 BGB in Bezug auf alle Tatsachen, die für die Beurteilung der zulässigen Miete erforderlich sind. Dieser Anspruch bezieht sich jedoch nicht auf allgemein zugängliche Tatsachen, wie den Mietspiegel. Bei dem Auskunftsanspruch geht es einerseits um die Baualterklasse, um die Ausstattung der Heizungsanlage, aber vor allem bei den Ausnahme- und Einschränkungstatbeständen u.a. um die Kosten der Modernisierung, oder die Vormietermiete. Über die Auskunftsansprüche

soll auch die naturgemäß schlechte Beweissituation verbessert werden. Es ist davon auszugehen, dass der Vermieter sich für den Fall schadenersatzpflichtig macht, in dem er die geforderten Auskünfte nicht erteilt. Ab Verzug könnte der Mieter wohl die Rückforderung geltend machen. Sinnvoll wäre hier die ausdrückliche Regelung eines Belegeinsichtsrechtes. Der Ort der Belegeinsicht sollte geregelt und dem Mieter das Recht eingeräumt werden, sich Kopien der Unterlagen zuschicken zu lassen. Im Gegensatz zu den laufenden Betriebskostenabrechnungen ist die Überprüfung der Miethöhe ein einmaliger Vorgang. Die Hürde, den Vermieter aufsuchen zu müssen, führt bei den Betriebskostenabrechnungen oft dazu, dass diese eben nicht kontrolliert werden. Eine derartige Hürde widerspräche der gesetzgeberischen Intention der Verlangsamung des Mietpreisanstieges in den Metropolen.

2. Rügepflicht

Der Gesetzgeber hat allerdings eine Rügepflicht des Mieters zur Voraussetzung einer Rückforderung der überhöhten Miete gemacht: Der Mieter kann erst ab dem Zeitpunkt zurückverlangen, in dem er dem Vermieter eine qualifizierte Rüge hinsichtlich der Miethöhe erhoben hat. Die Anforderungen an diese Rüge sind noch unklar. Keinesfalls ausreichend ist eine standardisierte Beanstandung. Vielmehr muss sich die Beanstandung mit der Miethöhe auseinandersetzen. Eine Auskunftseinholung wird wohl nicht verlangt. Wohl aber eine Auseinandersetzung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zumindest anhand des Mietspiegels. Teilt der Vermieter Modernisierungskosten oder Vormieter mit, muss sich der Mieter auch hiermit auseinandersetzen. Hiervon wird dann letztlich abhängen, wie hoch im Einzelfall die Anforderungen an die Rüge sind. Diese Rüge wird der Mieter wohl ohne anwaltliche Hilfe kaum bewerkstelligen können. Dies widerspricht der gesetzgeberischen Tradition, die Regelungen des Wohnraummietrechts einfach zu gestalten. Durch die erstinstanzliche Zuweisung von Mietstreitigkeiten zum Amtsgericht hat der Gesetzgeber eigentlich klargemacht, dass der Mietprozess ein Parteiprozess sein soll, für den der wirtschaftlich regelmäßig schwächere Mieter auch ohne Anwalt gegen seinen Vermieter vor Gericht streiten kann. Diesem Gedanken widerspricht die Regelung zur qualifizierten Rüge.

Zudem greift der Rückforderungsanspruch nach diesem Modell nie zu Beginn des Mietverhältnisses. Bevor der Mieter die qualifizierte Rüge erhoben hat, hat er regelmäßig bereits die ersten Mieten gezahlt. Hier nützt ihm auch der Ausschluss von § 814 und § 817 BGB nichts. Wenn der Mieter die Miethöhe rügt, kann der Vermieter nicht davon ausgehen, dass der Mieter für die überhöhte Miete keinen Rückforderungsanspruch geltend machen wird. In dieser Fallkonstellation wäre es also so oder so fraglich, ob die vorgenannten Vorschriften Gültigkeit erlangen können. Die Rüge ist auch überflüssig. Diese Regelungen bauen unnötig Hürden auf. Die §§ 812 ff BGB reichen völlig aus, um auch die Interessen des Vermieters zu

schützen. Der Mieter, der in Kenntnis seiner fehlenden Zahlungspflicht dennoch zahlt, verdient keinen Schutz. Dies ist in §§ 814 und 817 BGB ausreichend geregelt. Diese Einschränkung ist aber auch ausreichend. Die qualifizierte Rüge nützt in dieser Fallkonstellation keinem. Die Rüge führt letztlich nicht zur Korrektur der Miete, sollte sie sich überhaupt auf ausreichende Tatsachen stützen können. Wenn der Mieter seinen Anspruch auf Rückforderung geltend macht, bedarf es sowieso der Darlegung der Tatsachen, die seinen Anspruch stützen. Ohne eine entsprechende Ermittlung wird er nicht obsiegen. Dass nun aber die Zeit dieser Ermittlungen dann bei der Rückforderung außer Betracht bleiben soll, erscheint nicht sachgerecht.

Schließlich privilegiert diese Regelung den unredlichen Vermieter, der auf die späte Rüge seines Mieters spekuliert.

VI. Staffelmiete, Indexmiete und Übergangsvorschrift

Folgerichtig sind die Regelung zur Staffel und Indexmiete. Diese Regeln sind nicht zu beanstanden.

VII. Notwendige „Reaktivierung“ des § 5 WiStrG

Zu begrüßen ist, dass von der ursprünglich geplanten Streichung des § 5 WiStrG Abstand genommen wurde.

Die Mietenbremse sollte ursprünglich kombiniert werden mit der Streichung von § 5 WiStrG. Dies wurde damit begründet, dass die Vorschrift im Hinblick auf die restriktive Rechtsprechung des BGH seit langem eine untergeordnete Rolle bei der Mietenbegrenzung spielt. Dies ist richtig, tatsächlich hat die Rechtsprechung in den letzten 15 Jahren die Anforderungen gerade an den Vortrag des sich auf diese Vorschrift berufenen Mieter immer weiter verschärft.

Die Mietenbremse soll kombiniert werden mit der Streichung von § 5 WiStrG Dies wird damit begründet, dass die Vorschrift im Hinblick auf die restriktive Rechtsprechung des BGH seit langem eine untergeordnete Rolle bei der Mietenbegrenzung spielt. Dies ist richtig, tatsächlich hat die Rechtsprechung in den letzten 15 Jahren die Anforderungen gerade an den Vortrag des sich auf diese Vorschrift berufenen Mieter immer weiter verschärft. Vor dieser Änderung der Rechtsprechung war § 5 WiStrG jedoch durchaus ein effektives Mittel zur Begren-

zung überhöhter Mieten, zumal es eben nicht nur zivilrechtlich, sondern auch über die Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit eine Möglichkeit für die Ordnungsbehörden bot, einzugreifen. Statt die Vorschrift zu streichen, wäre es sinnvoll, die Vorschrift zu reaktivieren, wie dies bereits über die Bundesratsinitiative des Hamburger Senats aus dem Jahre 2013 angetragen wurde. Die Streichung der wichtigsten preisrechtlichen Vorschrift für das Wohnraummietrecht ist auch das falsche Signal. Preisrechtliche Vorschriften gibt es in nahezu allen Bereichen vertraglicher Rechtsbeziehungen. Gerade in dem besonders schutzwürdigen Verhältnis Mieter–Vermieter vor dem Hintergrund der sozialen Bedeutung des Wohnraums ist ein preisrechtlicher Schutz erforderlich.

1. Historische Entwicklung und Rechtsprechung des BGH 2004/2005

Die Regelung existiert bereits seit 1954, mithin seit 60 Jahren. Der Schutz vor Mietpreisüberhöhung spielte vor allem in den Ballungszentren in den 80-er und 90-er Jahren eine große Rolle. Zu Zeiten, als die Wohnungsämter noch besser ausgestattet waren und bevor der BGH mit der Änderung seiner Rechtsprechung die Anwendbarkeit stark eingeschränkt hatte, war sie ein effektives Kontrollinstrument und diente der Verhinderung der Mietenexplosion und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Ein Verbot der Mietpreisüberhöhung ist im deutschen Recht für den nicht preisgebundenen Wohnraum in § 291 StGB und in § 5 WiStrG geregelt. Bis zum Beginn dieses Jahrtausend ließen sich die beiden Sanktionsnormen dahingehend unterscheiden, dass die strafrechtliche Norm stärker die individuelle Lage des einzelnen Mieters im Focus hatte. Wird seine Notlage ausgenutzt und steht die Leistung und die Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis (i.d.R. Miete 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete) ist dies strafbar. Demgegenüber hebt das Wirtschaftstrafgesetz auf die Knappheitssituation am Wohnungsmarkt ab (u.a. Böhner, Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung, 2. Aufl. S. 7). Bis zur Entscheidung des BGH im Jahre 2004 war klar, dass die OWi-Norm weniger den einzelnen Mieter, als vielmehr die Wohnungsmarktordnung im Interesse der Allgemeinheit vor sog. Ausreißern auf dem Mietpreissektor schützen sollte (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. III 46).

Dies hat sich mit der Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2004 (NZM 2004, 381) geändert. Der BGH sieht es für die Erfüllung des § 5 WiStrG nunmehr als Voraussetzung an, dass die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete ursächlich war. Dazu müsse der Mieter darlegen und ggf. beweisen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen ist (BGH aaO.). Hierbei sei der Mieter bei der Suche auf das ge-

samte Stadtgebiet zu verweisen (BGH NZM 2005, 534), der Mangel müsse in den qualifizierten Teilmärkten vorliegen (BGH aaO.). Diese Auslegung des § 5 WiStrG durch den BGH, weg von der typischen Preisvorschrift, hat in der Praxis aufgrund der enormen Hürden für die Darlegung auf Mieterseite letztlich zu einer Entwertung geführt. Kaum ein Mieter wird in der Lage sein, dies substantiiert vorzutragen, zumal der BGH das Merkmal des Ausnutzens in § 5 WiStrG als das bewusste Zunutzemachen einer für den anderen Teil ungünstigen Lage ausgelegt hat (BGH aaO.). Diesen Beweis kann der Mieter so gut wie nie führen. Mit dieser Rechtsprechung gleicht der § 5 WiStrG immer stärker dem Wuchertatbestand und führt letztlich dessen Schattendasein. Diese Entscheidung des BGH reiht sich ein in eine Reihe mieterfeindlicher Auslegungen von Mietrechtsvorschriften, beispielhaft zu nennen ist hier die Nichtanwendung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung (BGH NZM 2005, 234).

2. Folgen dieser Rechtsprechung

In Ansehung dieser Rechtsprechung aber den § 5 WiStrG gänzlich abzuschaffen, ist der falsche Weg. Damit gäbe es für den preisfreien Wohnraum nur noch den Schutz über § 291 StGB und über § 138 BGB. Außerdem spielt selbst heute noch § 5 WiStrG in Regionen mit besonders eklatanter Wohnungsknappheit eine Rolle. Beispielsweise werden in Frankfurt am Main noch Verfahren bei den Wohnungsämtern zu § 5 WiStrG geführt. Diese bewegen sich immerhin jährlich im zweistelligen Bereich. Gerade über die Sanktionsdrohung in § 5 WiStrG wird die gesellschaftliche Missbilligung einer Mietpreisüberhöhung herausgestellt. Die Streichung würde dieses Verhalten legalisieren und stünde damit genau im Gegensatz zu der mit der Gesetzesinitiative zur Mietenbremse verfolgten Intention.

3. Mietenbremse und Abschaffung von § 5 WiStrG

Durch die Abschaffung würde man zudem Mietern in besonderen Fallkonstellationen ihren Schutz nehmen.

- Schutzlos wären sämtliche Bestandsmieter, die schon jetzt weit über dem Mietspiegel zahlen.
- Mieten nach Modernisierung (bei Beibehaltung der Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB) hätten keinen Schutz vor exorbitanten Mietsteigerungen. Luxusmodernisierungen könnten sich wieder lohnen. Darüber hinaus wird der Einwand der sozialen Härte im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung durch den Verweis auf die Allgemeinüblichkeit in § 559 Abs. 4 Nr. 1 BGB für einen bedeutenden Teil von Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Es ist nur noch eine Frage der Zeit, wann

die Maßnahmen, die mangels Allgemeinüblichkeit zur Mieterhöhung führen, später ebenfalls allgemein üblich sind. Gerade in diesem Bereich tut ein preisrechtlicher Schutz Not.

- Durch die Beschränkungen und Unanwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen der Mietbremse bei vorher durchgeführter Modernisierung sind auch diesbezüglich die Mieter schutzlos.
- Ungeschützt wären nach dem derzeitigen Entwurf bei Streichung des § 5 WiStrG auch alle Mieter außerhalb eines angespannten Wohnungsmarktes.

Das betrifft durchaus einen großen Teil der Mietverhältnisse. Damit würde die Verbesserung des Mieterschutzes, den die Gesetzesinitiative zum Ziel hat, weitgehend entwertet.

4. Reaktivierung des § 5 WiStrG

Besser ist eine Reaktivierung des § 5 WiStrG durch die Streichung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen“. An diesem Tatbestandsmerkmal macht der BGH seine restriktive Rechtsprechung fest. Um der Aussegmentierung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen sollte eine Teilgebietsbetrachtung bezüglich des Vorliegens eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum durch eine entsprechende Änderung des Gesetzes ermöglicht werden. Diesbezüglich hatte der Hamburger Senat in der letzten Legislaturperiode einen Gesetzesvorschlag (BR Drs. 176/139) eingebracht. Zusätzlich sollte die bereits seit Jahren bestehende Forderung aufgegriffen werden und klargestellt werden, dass im Falle der Mietpreisüberhöhung nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete und nicht – wie es die derzeitige Rechtsprechung (BGH WuM 84, 68) annimmt – die höchste gerade noch zulässige Miete gefordert werden kann (u.a. Derleder, WuM 2013, 383, 386). Denn diese Regelung privilegiert den ordnungswidrig Handelnden. Im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums schützt Artikel 14 GG nicht ein Recht des Vermieters auf höchstmögliche Rendite (instruktiv hierzu Derleder, WuM 2013, 383, 391).

Wenn man die Regelung im Übrigen so belässt, garantiert § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStrG für den Vermieter einen ausreichenden Schutz. Kann der Vermieter nachweisen, dass die Miete zur Deckung laufenden Aufwendungen für die Mietsache nicht ausreicht, kann die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Abs. 2 1 WiStrG sanktionslos überschritten werden. Damit sind die Interessen des Vermieters ausreichend gewahrt.

Die Verbesserung des § 5 WiStrG hätte auch den großen Vorteil, dass man hier keine neue Wege gehen müsste. § 5 WiStrG war in der im letzten Jahrtausend gültigen Fassung und unter Berücksichtigung der damaligen Rechtsprechung bereits mehrfach auch verfassungs-

rechtlich auf dem Prüfstand, ohne dass es hier Beanstandungen gegeben hätte. Die seinerzeitige Initiative des Hamburger Senats hatte einzig und allein das Ziel, die Rechtslage vor den Entscheidungen des BGH 2004 und 2005 wiederherzustellen. Wenn man den Wohnungsmarkt vor Überhitzung schützen und bezahlbaren Wohnraum auch für ärmere Mieter erhalten will, gibt es zu diesem Weg keine Alternative.

5. Mietenbremse und verbesserter § 5 WiStrG

Wenn man die Mietenbremse mit einem reformierten § 5 WiStrG kombiniert, hätte man folgenden abgestuften Schutz vor einer Mietpreisüberhöhung.

- Bei Neuvermietung greift bei einer Überschreitung von 10% der Vergleichsmiete und 15% der zuletzt vereinbarten Miete die Mietenbremse mit einer Rückforderungsmöglichkeit des Mieters
- Bei einer Überschreitung der Miete im Übrigen von über 20% greift über das Rückforderungsrecht noch eine Sanktion über den bußgeldbewehrten § 5 WiStrG
- Eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 50% führt unter den weiteren Voraussetzungen des § 291 StGB zu einer Strafe.

Das Gesetz könnte wie folgt gefasst werden:

„(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Entgelte sind dann nicht unangemessen hoch, wenn sie zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.“

Die Begrenzung der Miete auf die Vergleichsmiete bei Verstoß gegen § 5 WiStrG muss bei der Vertragsstrafe als zusätzliche Vorschrift eingeführt werden.

AK Mietrecht im RAV und für ihn
Rechtsanwalt Andreas Günzler
Rechtsanwältin Carola Handwerg

Rechtsanwalt Benjamin Hersch
Rechtsanwältin Dr. Lisa Moos
Rechtsanwalt Benjamin Raabe
Rechtsanwalt Henrik Solf

Berlin, 26. November 2014



Stellungnahme

Berlin, 28. November 2014

Zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung

Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) greift der Gesetzgeber massiv und in unverhältnismäßiger Weise in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 GG) und in die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) ein. Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel zu erreichen: nämlich die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen.

Mieten steigen nur an Orten, an denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das Angebot wird aber durch eine staatlich begrenzte Miete nicht größer. Vielmehr werden ausschließlich Personengruppen mit hohem Einkommen von einer solchen Lösung profitieren, da sie sich aufgrund ihrer Solvenz gegenüber niedrigeren Einkommensgruppen durchsetzen und günstigen Wohnraum bekommen.

Gleichzeitig wird durch die gedrosselten Mietpreise mehr Wohnfläche erschwinglich. Die Folge: der betroffene Markt wird noch attraktiver und weniger Mietinteressenten werden bereit sein, auf vermeintlich unattraktivere Wohnungsmärkte auszuweichen. Die Mietpreisbremse wird folglich den Markt weiter verengen und die Gentrifizierung fördern. Darüber hinaus greift die Mietpreisbremse in bestimmten Fallkonstellationen in die Substanz des Eigentums ein. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen.

Zulasten der Mieter wird sich mit Einführung der Mietpreisbremse die Qualität des Wohnraumbestandes verschlechtern. Investitionen in Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr finanzieren, denn die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen werden aufgrund der ungebremsen Bau- und Bauhandwerkskosten weiter steigen. Ohne Refinanzierung durch die Miete müssen Investitionen künftig auf das dringend notwendige Maß reduziert werden.

Schon heute ist die private Vermietung oft ein Nullsummenspiel, bei 8,5 Prozent der privaten Vermieter führt die Vermietung sogar zu Verlusten. Zu diesem Ergebnis kommt eine am 17. September 2014 veröffentlichte Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Diese Situation wird durch die Mietpreisbremse noch verstärkt. Wie die Deutsche Bundesbank, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und das Institut für Weltwirtschaft Kiel lehnt Haus & Grund Deutschland daher eine Mietpreisbremse als volkswirtschaftlich schädlich, wohnungspolitisch kontraproduktiv und verfassungsrechtlich bedenklich ab.

Als Lösungsansätze für diese Situation kommen verstärkte Investitionsanreize in neuen Wohnraum beziehungsweise in den Um- und Ausbau vorhandenen Wohnraums in Frage. Die jährlichen Entflechtungsmittel in Höhe von 518,2 Millionen Euro, die der Bund den Ländern bis 2019 zur Verfügung stellt, müssen tatsächlich zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung eingesetzt werden. Nur im Zusammenwirken mit den wohnungspolitischen Bestrebungen der Länder zur Schaffung von Wohnraum in angespannten Märkten kann mittelfristig eine dauerhaft ausgeglichene Marktsituation herbeigeführt werden. Darüber hinaus ist die Subjektförderung – durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft und dem Wohngeld – ein Instrument, um das gesellschaftlich gewünschte Ziel durchmischter Quartiere langfristig zu sichern, das weiter gestärkt werden sollte. Insofern müssen sowohl die Höhe des Wohngeldes als auch die Mittel für die Übernahme der Kosten der Unterkunft an die jeweiligen zu erwartenden Kostenentwicklungen für die Mieter in den betroffenen Quartieren angepasst werden.

A. Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten

I. Wohnungspolitische Ausgangsdaten

Die weit verbreitete Annahme einer allgemeinen Mietpreisexplosion in Deutschland ist mit seriösen Daten nicht zu belegen. Das Statistische Bundesamt weist für den Zeitraum der letzten zehn Jahre eine Steigerung der Wohnungsmieten von lediglich 11,9 Prozent aus. Diese ist deutlich geringer als die Inflation. Der Verbraucherpreisindex ist in der gleichen Zeit um 18,0 Prozent gestiegen. Signifikante Mietpreissteigerungen sind nur für wenige Ballungsräume zu verzeichnen, die sich sowohl durch wirtschaftliche Stärke als auch durch ein attraktives kulturelles Angebot auszeichnen und damit eine Bevölkerungszuwanderung verzeichnen können. Selbst in diesen Städten sind die Mietpreissteigerungen zumeist auf wenige „In-Quartiere“ begrenzt, während in anderen Stadtteillagen weiterhin preisgünstiges Wohnen möglich ist.

Das Wohnen hat sich vorwiegend durch die in den letzten Jahren enorm ansteigenden Energiekosten deutlich verteuert. So wuchsen die Kosten für den Betrieb einer Zentralheizung im Zehnjahreszeitraum um über 70 Prozent und die Strompreise um über 74 Prozent an. Neben diesen Positionen, bei denen zumindest hinsichtlich des Strompreises der politische Wille zur Beschränkung des Anstiegs in der Vergangenheit fehlte oder gar zu einem stärkeren Anstieg beigetragen hat, ist im gleichen Atemzug ebenfalls der politisch verursachte übermäßige Anstieg der Grundsteuer zu nennen.

Im Gegensatz zum Referentenentwurf vergleicht der Gesetzentwurf dankenswerterweise nicht mehr die Daten des F+B Mietspiegelindex und F+B Wohnindex, um die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten zu zeigen. Dieser Vergleich war unhaltbar, da er das durchschnittliche Mietniveau einer Gemeinde mit dem Ausschnitt der Angebotsmieten von Wohnungen mit einer Größe von 75 Quadratmetern und einem Baualter von lediglich 10 Jahren verglich. Darüber hinaus muss allerdings angemerkt werden, dass hohe Mieten und Mietsteigerungen allein nicht uneingeschränkt als Indikatoren für Wohnraumknappheit oder unbezahlbaren Wohnraum anzusehen sind. So heißt es im städtischen Bericht zur Wohnungssituation in München 2010 – 2011: „Das Münchner Mietniveau lag 2010 um rund 56 % über dem deutschen Mittel. Die Mietbelas-

tungsquote – die Bruttokaltmiete in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen – liegt für den durchschnittlichen Münchner Haushalt bei 23,4 %. Damit liegt sie leicht höher als das deutsche Mittel.“

Die in der Begründung zum Gesetzentwurf aufgeführten Zahlen zur Differenz zwischen Mieten in Bestandsverhältnissen und Marktmieten sind im Übrigen das logische und natürliche Ergebnis der bisherigen intensiven Regulierung des Mietwohnungsmarktes. Da die Mieterhöhungsspielräume bei Bestandsmieten in erheblichem Umfang gesetzlich eingeschränkt sind, müssen Vermieter die Möglichkeit nutzen, bei Abschluss eines neuen Mietvertrages die bisherige Miete an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Dies geschieht, weil häufig in laufenden Mietverhältnissen die Miete – insbesondere von privaten Vermietern – nicht angehoben wird. Kommt es durch den Auszug des Mieters zu einem Mieterwechsel, wird der erhebliche Nachholbedarf durch die Preiserhöhung im Zuge des Mieterwechsels befriedigt. Dies ist eine bei Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete bewusst vom Gesetzgeber herbeigeführte Situation zum Schutz der Bestandsmieter.

Die amtlich erhobenen Werte zur Steigerung von Wohnungsmieten in den letzten zehn Jahren zeugen mehr als deutlich davon, dass dieses Verhalten in der Vergangenheit nicht zu einer übermäßigen Preissteigerung geführt hat. Der Entwurfsverfasser geht ausweislich der Entwurfsbegründung davon aus, dass Vermieter nach Einführung der Mietpreisbremse nunmehr regelmäßig von der gesetzlich vorgesehenen Mieterhöhungsmöglichkeit Gebrauch machen. Dies dürfte in Bestandsmietverhältnissen weiteres Konfliktpotenzial schaffen. Es mag im Interesse der Justiz liegen, die eigene Bedeutung durch forcierte Prozesse zu heben, im Interesse der Bürger ist dies nicht.

Darüber hinaus ist im Gesetzentwurf ein Betrag von 284.139.360 Euro genannt, den Vermieter weniger vereinnahmen. Dieser Betrag entspricht einer direkten Minderung der Wertschöpfung der Immobilienbranche in gleicher Höhe. Folgerichtig wird der gleiche Betrag als von den Mietern weniger zu zahlen genannt. Dies ist aus ökonomischer Sicht als Umverteilung eben dieser 284.139.360 Euro zu bezeichnen. Präziser könnte formuliert werden, dass die „nicht schützenswerte“ Gruppe der Vermieter einen von der Bundesregierung gewollten Vermögensnachteil von jährlich 284 Mio. Euro zugunsten einer „nicht zu begünstigenden“ Gruppe der Mieter erleiden wird. Die Gruppe der von der Mietpreisbremse profitierenden Mieter muss als grundsätzlich „nicht zu begünstigend“ gelten, da in angespannten Mietwohnungsmärkten mit anzuwendender Mietpreisbremse nach wie vor die gleichen (potenziellen) Mieter vom Vermieter ausgewählt werden. Denn die Auswahl geschieht nach ökonomischen Gesichtspunkten, d. h. der Zahlungskraft des (potenziellen) Mieters. Kurz: die Mietpreisbremse führt zu einer Vermögensumverteilung von Vermietern zu Mietern mit höheren Einkommen.

II. Unvereinbarkeit mit Verfassungsrecht

Der Gesetzentwurf für eine Mietpreisbremse ist nach wiederholt vorgetragener Ansicht von Haus & Grund verfassungswidrig. Zu diesem Ergebnis kommen auch die Rechtsprofessoren Prof. Dr. Alexander Blankenagel, Prof. Dr. Rainer Schröder und Prof. Dr. Wolfgang Spoerr LL.M. der Humboldt-Universität zu Berlin in ihrem Gutachten „Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG).“ Das vollständige Gutachten kann unter www.hausundgrund.de abgerufen werden.

1. Eingriff in die Grundrechte

Das geplante Instrument der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung stellt einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) und eine Verkürzung der Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) der Haus- und Wohnungseigentümer dar.

Der Gesetzentwurf überträgt den Mechanismus des Bestandsschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete“. Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichsmietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Darüber hinaus ist eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels kaum möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen sich exakt. Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungspolitik. Die Datengrundlage basiert auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab.

2. Verhältnismäßigkeit der Mietpreisbremse

a. Die Mietpreisbremse ist ungeeignet, die Wohnungsnot zu bekämpfen

Die Mietpreisbremse ist vollkommen ungeeignet, den mit ihr verfolgten Zweck in irgendeiner Weise zu fördern. Das Instrument soll vorgeblich die Wohnungsnot bekämpfen bzw. den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten öffnen. Zugleich soll das Gesetz Gentrifizierung verhindern. All diese Ziele können durch das Gesetz nicht erreicht werden. Im Gegenteil: durch das Gesetz wird sich der Markt noch weiter verengen und die Gentrifizierung wird befördert. Es ist davon auszugehen, dass durch gedrosselte Mieten die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver werden. Der Nachfrage nach Wohnraum nimmt also deutlich zu. Die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen insbesondere für untere Einkommensschichten deutlich ab. Denn die Vermögensverhältnisse der Kandidaten werden weiterhin das entscheidende Auswahlkriterium bleiben. Zugleich wird durch die geringeren Mieten auch mehr Wohnfläche erschwinglich. Größere Wohnungen werden künftig also von weniger Personen bewohnt, was ebenfalls den Druck auf die Märkte erhöht. Zusätzlich wird durch die Mietpreisbremse die Vermietung von Wohnraum zunehmend unattraktiv. Da die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum weiter steigt, werden vermehrt Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt und somit ebenfalls dem Mietmarkt entzogen.

b. Die Mietpreisbremse ist unangemessen

Die Mietpreisbremse ist darüber hinaus unangemessen, weil sie den Interessen der betroffenen Eigentümer in keiner Weise Rechnung trägt und die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt das Eigentum dort, wo es der individuellen, eigenverantwortlichen Lebensgestaltung im vermögensrechtlichen Bereich unmittelbar dient (BVerfG Beschluss vom 11.10.1962, Az. 1 BvL 22/57; Urteil vom 26.07.2005, Az. 1 BvR 80/95). Die spezielle Situation privater Vermieter, die die Vermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage oder zur politisch gewollten privaten Altersvorsorge betreiben, wird vom Gesetzgeber in keiner Weise berücksichtigt.

Darüber hinaus ignoriert der Gesetzgeber, dass die Mietpreisbremse in bestimmten Fällen die Eigentumssubstanz verletzt. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde; mit anderen Worten, wenn die Vermietung von Wohnraum aufgrund der Preisregulierungen ernstlich wirtschaftlich in Frage gestellt ist (BVerfG Beschluss vom 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.). Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung in den durch entsprechende Verordnung bestimmten Gebieten nicht mehr sichergestellt werden. Eine vernünftig kalkulierte Miete ist fortan auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. In den besonders beliebten Stadtlagen sind nicht nur die Mietpreise angestiegen. Vielmehr haben sich dort auch die Kaufpreise entwickelt. Ein Verlustrisiko besteht also insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. Gemessen an der Kaufpreisentwicklung müssen entsprechend hohe Darlehen zurückgezahlt werden, die aufgrund der Mietpreisbegrenzung zu einem nicht kalkulierbaren Insolvenzrisiko führen können.

Beispiel:

Bestandswohnung, Baujahr 1968, 3 Zimmer, 80 m², gute Lage:

Die monatliche Nettomiete für diese Wohnung beträgt nach dem Münchner Mietspiegel 2013 9,51 €/m² zzgl. Zuschlag für gute Lage 0,74 €/m², somit 10,25 €/m².

Bei einem Zuschlag von 10 Prozent dürfte die Miete für diese Wohnung maximal 11,28 €/m², somit 902,40 € (11,28 €/m² x 80 m²) betragen.

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt nach dem Jahresbericht 2012 des Gutachterausschusses München 3.700 €/m², somit 296.000 € (3.700 € x 80 m²) zzgl. 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, Grundbuchgebühren und Notarkosten in Höhe von zusammen 14.800 €; insgesamt somit 310.800 €.

Bei Einsatz von 20 Prozent – zinslosem – Eigenkapital muss der Käufer bei einem Darlehenszins von 3,5 Prozent zzgl. 1 Prozent Tilgung monatlich noch 932 € an die finanzierende Bank zzgl. 120 € an die Hausverwaltung (für nicht auf den Mieter umlegbare Verwaltungs- und Instandhaltungskosten), somit insgesamt monatlich 1.052 € zahlen.

Daraus ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von 150 € monatlich bzw. 1.800 € jährlich, auch wenn für die 20 Prozent Eigenkapital keine Zinsen in Ansatz gebracht werden.

Nicht berücksichtigt ist ferner eine in der Regel anfallende Maklerprovision sowie der Kaufpreisanstieg seit 2012.

Sowohl bei Neubau- als auch bei den Bestandswohnungen ergibt sich auch bei Ansatz der steuerlichen AfA von 2 Prozent nur eine geringfügige Reduzierung dieser Unterdeckung.“

(Rudolf Stürzer, www.haus-und-grund-muenchen.de/mainw/presse/mietpreisbremse.html).

Zwar ist der Vermieter befugt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der – nach der Einführung der Mietpreisbegrenzung – zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten einer entsprechenden Landesverordnung vermietet werden muss.

c. Unbestimmtheit der ortsüblichen Vergleichsmiete

Das Bestimmtheitsgebot ist verletzt, weil die Preisbestimmung an den unbestimmten Rechtsbegriff „ortsübliche Vergleichsmiete“ anknüpft. Das BVerfG hat diesen Rechtsbegriff zwar für hinreichend bestimmt erachtet. Allerdings hatten die ortsübliche Vergleichsmiete und der qualifizierte Mietspiegel bisher allein die Funktion, eine Mieterhöhungsmöglichkeit – und damit eine Vertragsänderung zulasten des Mieters – zu erlauben und hierfür den prozessualen Nachweis zu erleichtern. Gerechtfertigt sind die hohen, einschränkenden Hürden durch den Schutz des Bestandsmietvertrages. Denn das Besitzrecht des Mieters ist ebenfalls von Art. 14 GG geschützt. Durch die neue Regelung sollen aber keine Bestandsmieter, sondern Wohnungssuchende vor steigenden Neuvertragsmieten geschützt werden. Diese werden aber nicht in vergleichbarer Weise vom Grundgesetz geschützt. Die Eingriffsintensität in das Eigentumsrecht der Haus- und Wohnungseigentümer ist daher ungleich höher. Der Gesetzestext muss also klar vorgeben, was von den betroffenen Vermietern erwartet wird bzw. die „Vermieter und Mieter müssen in der Lage sein, die gesetzlich zulässige Miete zu errechnen“. Wie ein redlicher Vermieter diese aber künftig rechtssicher ermitteln kann, beantwortet der Gesetzgeber nicht.

III. Zu den Regelungen im Einzelnen

Ungeachtet der grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Problematik einer Mietpreisbremse sind die einzelnen Vorschriften nicht praxistauglich. Sie werden in ihrer vorgeschlagenen Fassung lediglich zu Rechtsunsicherheit führen. Angesichts der Tatsache, dass 66 Prozent aller Mietwohnungen von privaten Vermietern angeboten werden, werden viele Bürger dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Dies wird erhebliche negative Folgen auf das in der Regel gute Vertragsverhältnis zwischen Mietern und Vermietern haben und enorme zusätzliche Belastungen der Gerichte mit sich bringen.

1. Zulässige Miete bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung – § 556d Absatz 1 BGB

Nach § 556d Absatz 1 BGB darf bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt und durch Verordnung bestimmt ist, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB höchstens um 10 Prozent überschreiten.

Die vorgesehene Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht praxistauglich, da weder Vermieter noch Mieter diese rechtssicher ermitteln können. Von den in § 558a Absatz 2 BGB aufgeführten formellen Begründungsmitteln für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Auskunft aus einer Mietdatenbank und die Benennung von drei Vergleichswohnungen als prozessualer Beweis für die tatsächliche Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Es bleiben der einfache Mietspiegel, der qualifizierte Mietspiegel oder ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Doch auch der einfache Mietspiegel eignet sich im Gerichtsverfahren allenfalls als Indiz und wird häufig nicht von den Gerichten akzeptiert. Auch kann die Richtigkeit des einfachen Mietspiegels verhältnismäßig einfach bestritten werden. Vermieter und Mieter selbst können nicht beurteilen, ob einfache Mietspiegel richtig erstellt wurden und ob die in ihnen enthaltenen Werte die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete abbilden.

Für qualifizierte Mietspiegel gilt zumindest nach § 558d Absatz 3 BGB die (widerlegbare) Vermutung, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Deutschlandweit existieren aber in weniger als 100 Städten und Gemeinden qualifizierte Mietspiegel. Die Einführung der Mietpreisbremse wird von vielen Landesregierungen aber bereits auch für viele Städte ohne diese qualifizierten Mietspiegel vorbereitet. Allein in Bayern werden – so die derzeitigen Überlegungen – wieder 90 Städte und Gemeinden in die Verordnung einbezogen, wie bereits bei der Kappungsgrenzensenkung. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt den Eigentümern mithin zumeist nur der Rückgriff auf ein Gutachten, um die zulässige Miethöhe gerichtsfest bestimmen zu können. Dessen Erstellung ist nicht nur kostenintensiv – ca. 1.500 bis 2.000 Euro müssen gezahlt wer-

den –, sondern auch zeitaufwendig. Ohne diesen Schritt wird die Mietpreisbremse bis zu 150.000 zusätzliche Mietstreitigkeiten im Jahr produzieren.

Haus & Grund fordert, dass das Bestehen eines qualifizierten Mietspiegels Voraussetzung für die Ausweisung der Gebiete wird, in welchen die Mietpreisbremse Wirkung entfalten soll. Zugleich muss der Gesetzgeber verfassungskonforme Richtlinien zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels vorgeben, um den Marktbezug sicherzustellen.

2. § 556d Absatz 2

Nach § 556d Absatz 2 BGB liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und diese Gebiete von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren spätestens bis zum 31. Dezember 2020 bestimmt worden sind.

Bei der Definition der angespannten Wohnungsmärkte greift die Bundesregierung auf die identischen Formulierungen zur Senkung der Kappungsgrenze (§ 588 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB) und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a Absatz 2 BGB) zurück. Die Regelung enthält eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe. Der Gesetzgeber selbst gibt keine Definitionen dieser unbestimmten Rechtsbegriffe vor. Insofern verstößt die Regelung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Auch die eingeführten Regelbeispiele können hieran nichts ändern. Denn der Gesetzgeber gibt nicht vor, ob diese kommutativ, alternativ oder überhaupt vorliegen müssen. Die Regelbeispiele sollen nicht nur den Tatbestand der Ermächtigunggrundlage bestimmbar ausgestalten. Vielmehr muss durch die Regelbeispiele gewährleistet werden, dass der Verordnungsgeber die relevanten statistischen Daten erhebt. Denn nur anhand dieser Daten kann der Verordnungsgeber erkennen, welche Wohnungssegmente in welchen Teilen der Gemeinden fehlen. Erst dann ist der Verordnungsgeber in der Lage, einen geeigneten Maßnahmenplan zu entwickeln, um in Zukunft einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu errichten. Andernfalls sind die Aussagen des Gesetzgebers, die Mietpreisbremse sei nur ein zeitweiliges Element einer umfassenden Bau- und Wohnungsmarktpolitik, ein reines Lippenbekenntnis.

Haus & Grund fordert eine gesetzliche Konkretisierung der Voraussetzungen für die Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d dürfen nur ausgewiesen werden, wenn der Wohnungsmangel anhand aktueller und umfassend erhobener Statistiken über das vorhandene Wohnraumsegment und das nachgefragte Wohnraumsegment im gesamten regionalen Wohnungsmarkt festgestellt wurde. Bei der Erstellung des Maßnahmenplans sind diese Daten zwingend zu berücksichtigen.

3. Berücksichtigung der Vormieter oder einer durchgeführten Modernisierung § 556e Absatz 1 BGB

Bei der Ermittlung dieser Miethöhe sollen Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die nach § 557 Absatz 1 BGB innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden.

Der zeitliche Bezug von einem Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses ist willkürlich und zum Schutz der Nachmieter auch nicht erforderlich. Zunächst unterstellt der Gesetzgeber mit dieser Regelung sowohl Mietern als auch Vermietern, dass sie zulasten eines potenziellen neuen Mieters kollusiv zusammenwirken. Dass aus dieser unhaltbaren Unterstellung ein Regelungsbedürfnis konstruiert wird, ist nicht akzeptabel. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage der Gesetzgeber annimmt, dass ein ausreichender Schutz eines

potenziellen neuen Mieters nur dann gewährleistet werden kann, wenn das Gesetz Abreden aus dem gesamten Jahr vor Beendigung des zuvor vereinbarten Mietverhältnisses für das nachfolgende als nicht zu berücksichtigen ansieht. Das Ende des Mietverhältnisses ist erst dann absehbar, wenn der Mieter das Mietverhältnis kündigt. Die Frist für eine ordentliche Kündigung beträgt für den Mieter regelmäßig drei Monate. Erst mit dem Zugang der Kündigung erhält der Vermieter Kenntnis von der bevorstehenden Beendigung des Mietverhältnisses. Die unterstellte Gefahr eines kollusiven Zusammenwirkens von Vormieter und Vermieter kann also erst ab diesem Zeitpunkt entstehen.

Darüber hinaus benachteiligt der Jahresbezug den Vermieter in unangemessener Weise. Insbesondere Modernisierungsmietvereinbarungen, die der Gesetzgeber erst mit dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 1. Mai 2013 zur Förderung der energetischen Modernisierung eingeführt hat, werden praxisuntauglich.

Der Vermieter läuft Gefahr, dass sich die aufgrund der Modernisierungsvereinbarung getroffenen Investitionen nicht dauerhaft in der Miete widerspiegeln, falls der Mieter innerhalb eines Jahres nach der Modernisierung die Wohnung kündigen sollte. Dem Vermieter bliebe dann allenfalls die Berücksichtigung der Modernisierung nach § 556e Absatz 2 BGB. Diese kann jedoch unter Umständen geringer ausfallen, insbesondere wenn bei der Modernisierung spezielle Wünsche des Mieters berücksichtigt worden sind. Um das Instrument der das Mietverhältnis befriedigenden Modernisierungsvereinbarung nicht zu gefährden, bedarf es der Änderung des zeitlichen Bezugs von bisher einem Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses auf den Zeitpunkt der konkreten Kenntnis des Vermieters von der Beendigung des Mietvertrages.

Haus & Grund fordert, den Entwurf des § 556e Absatz 1 BGB insoweit zu ändern, als dass bei der Ermittlung der Vormiete nur solche Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die mit dem vorherigen Mieter nach dem Zugang der Kündigung beim Vermieter vereinbart werden.

4. Ausnahmen § 556f BGB

Nach § 556f BGB soll die Begrenzung der Miethöhe nicht bei der Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen greifen.

Der Begriff „umfassend modernisierte Wohnung“ ist unbestimmt. Auch der Verweis in der Entwurfsbegründung auf § 16 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnraumförderungsgesetzes ist unbefriedigend. Denn demnach muss es sich um Änderungen von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse handeln. Auch hierzu gibt es allenfalls vereinzelte, nicht abschließende Rechtsprechung. Unklar bleibt, welchen Umfang solche Maßnahmen haben müssen (vgl. BGH, Urteil vom 10.08.2010, Az. VIII ZR 316/09).

Insbesondere mit Blick auf die notwendige Abgrenzung zu den durchgeführten Modernisierungen im Sinne des § 556e Absatz 2 BGB erscheint es erforderlich, dass der Gesetzgeber klare Vorgaben macht. Die Frage, ob die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete greift, darf nicht erst nach Jahren durch eine sich etablierende Rechtsprechung geklärt werden. Andernfalls kommen die dringend erforderlichen Investitionen in die energetische und altersgerechte Modernisierung zum Erliegen.

Haus & Grund fordert, dass der Begriff „umfassend modernisierte Wohnung“ legal definiert wird.

5. Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete § 556g Absatz 1 BGB

Nach § 556g Absatz 1 muss der Vermieter auf Verlangen des Mieters Auskunft über die Tatsachen erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese nicht allgemein zugänglich sind. Auskünfte über Modernisierungsmaßnahmen müssen der Form einer Modernisierungsmieterhöhung genügen.

a. Allgemeine Zugänglichkeit

Unklar ist, welche Informationen als allgemein zugänglich gelten. In der Entwurfsbegründung wird erläutert, dass es dem Mieter zumutbar sein soll, allgemein zugängliche Quellen zu nutzen. Hierunter soll insbesondere der örtliche Mietspiegel fallen. Als Beispiele für vom Vermieter auf Verlangen des Mieters mitzuteilende Tatsachen benennt der Gesetzgeber in ihrer Begründung die Baualtersklasse des Gebäudes sowie die Beschaffenheit des zentralen Heizkessels, soweit diese für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rolle spielen. Das einzige bisher für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevante Merkmal des Heizungskessels ist der verwendete Energieträger. Beide Angaben, sowohl das Baujahr als auch der verwendete Energieträger, sind auf dem Energieausweis für das Gebäude angegeben, der inzwischen dem Mieter in der Regel bei Vertragsabschluss übergeben werden muss. Warum diese Angaben dennoch dem Mieter auf Anfrage mitzuteilen sind, ist nicht ersichtlich. Selbst bei Heranziehung der Gesetzesbegründung bleibt vollkommen unklar, welche Angaben als allgemein zugänglich zu bewerten sind. Um Rechtssicherheit für die beteiligten Vertragspartner zu schaffen, wäre daher eine exemplarische Aufzählung der Informationen hilfreich, die der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen mitteilen muss.

Haus & Grund fordert, dass die Informationen, die der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen mitteilen muss, im Gesetzestext aufgeführt werden.

b. Datenschutz

Bei der Höhe der Miete handelt es sich gemäß § 1 Absatz 1 BDSG um personenbezogene Daten, soweit eine konkrete Person der Miethöhe zugeordnet werden kann. Um Leerstände zu vermeiden, finden Wohnungsbesichtigungen in der Praxis oftmals zu einem Zeitpunkt statt, zu welchem die Mietwohnung noch vom vorherigen Mieter bewohnt wird. Der zukünftige Mieter lernt dabei den vorherigen Mieter kennen oder kann dessen Namen am Türschild ermitteln. Selbst der Gesetzgeber führt in der Gesetzesbegründung aus, dass eine Offenlegung eines geschwärzten Vertragsdokuments lediglich in der Regel datenschutzrechtlich zulässig sein wird. Er geht weiterhin davon aus, dass im Einzelfall schutzwürdige Interessen des Vormieters existieren können, die eine Offenlegung eines solchen Dokumentes verbieten. Der Vermieter muss also vor jeder Offenlegung der vorherigen Miete eine komplexe datenschutzrechtliche Prüfung des Einzelfalls durchführen, wenn er sich gesetzeskonform verhalten will. In Einzelfällen wird er sogar eine an sich zulässige Miete nicht verlangen können, da er diese aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht nachweisen darf. Aufgrund der gesetzlichen Regelung steht der Vermieter also vor der Wahl, entweder schon von Anfang an auf seine ihm gesetzlich eingeräumten Rechte hinsichtlich der maximal zulässigen Miete zu verzichten oder zu riskieren, diese in einem späteren Verfahren nicht durchsetzen zu können, falls er nicht gegen geltendes Datenschutzrecht verstoßen will. Haus & Grund weist darauf hin, dass es Sache des Gesetzgebers ist, eine seinen eigenen Gesetzen gerecht werdende Regelung zu finden. Andernfalls nimmt der Gesetzgeber billigend in Kauf, dass der Vermieter zur Durchsetzung seiner Rechte gegen das Datenschutzrecht verstoßen muss. Eine solche Verpflichtung des Vermieters zum Rechtsbruch ist nicht hinnehmbar.

Haus & Grund fordert, dass gesetzlich geregelt wird, dass die Übermittlung einer Kopie des Mietvertrages mit dem Vormieter bei einer Schwärzung der personenbezogenen Daten in allen denkbaren Konstellationen datenschutzrechtlich zulässig ist.

6. § 557a BGB

Nach § 557a BGB sind die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der zulässigen Miethöhe ist die Fälligkeit der ersten Miete in der jeweiligen Staffel. Eine in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

Mit der Regelung wird die Staffelmiete streitanfällig, weil bei ihrer Vereinbarung nicht vorhergesagt werden kann, ob sie in allen Staffeln wirksam ist. Hierbei wird der Zweck der Staffelmiete beseitigt, dass beide Parteien schon bei Vertragsschluss wissen, wie sich die Miete für die Wohnung in der Zukunft entwickeln wird.

Nicht eindeutig geregelt ist außerdem die Rechtsfolge, wenn eine einzelne Mietstaffel mehr als 10 Prozent oberhalb der jeweils geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte. Erfasst die Unwirksamkeit die gesamte Staffel oder nur vollständig den mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Anteil?

Haus & Grund fordert, dass § 557a Absatz 4 BGB dahingehend präzisiert wird, dass die in den einzelnen Staffeln zulässige Miete nicht unter der zulässigen Wiedervermietungsmitte zum Zeitpunkt der Fälligkeit der jeweiligen ersten Miete einer Staffelung fällt.

7. § 557b BGB

Nach § 557b BGB sind die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

Nach dem Vorschlag des Referentenentwurfs ist die Ausgangsmiete einer Indexmiete limitiert. Somit kann der Vermieter dem Risiko einer Indexentwicklung unterhalb der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht durch die Vereinbarung einer entsprechend hohen Ausgangsmiete begegnen. Daher muss als Ausgleich gewährleistet werden, dass er stets eine Miete verlangen kann, die 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

B. Einführung des Bestellerprinzips für Maklerleistungen

Haus & Grund lehnt die Änderungen der aktuellen Praxis zur Zahlung der Maklercourtage ab. Bisher hat der Markt geregelt, wer die Maklercourtage bezahlen muss. Lediglich in wenigen Regionen mit einem geringen Wohnungsangebot wurde der Mieter verpflichtet, die Courtage zu bezahlen. In den meisten Regionen Deutschlands hat die Courtage grundsätzlich der Vermieter geleistet, soweit er diesen beauftragt hat.

Mit den neuen Regelungen wird außerdem nicht das Bestellerprinzip gestärkt. Im Gegenteil: künftig wird grundsätzlich der Vermieter die Courtage zahlen müssen. Denn bei einer Stärkung des Bestellerprinzips müsste bei einer parallelen Beauftragung des Maklers durch Vermieter und Wohnungssuchenden entweder die Courtage zwischen beiden geteilt werden oder es müsste derjenige zahlen, der zuerst den Makler beauftragt hat. In der Konstellation einer parallelen Beauftragung hat der Makler das Wohnungsangebot nicht ausschließlich wegen des Suchauftrages des Mieters eingeholt. Dennoch soll nach der neuen Regelung der Mieter von der Courtage befreit werden, obgleich er den Makler ebenfalls beauftragt hat. Zudem ist nicht ersichtlich, warum nur der Mieter durch das Textformerfordernis geschützt wird, der Vermieter aber nicht in den Genuss dieses Schutzes kommt. Denn im Verhältnis zum Makler sind sowohl Vermieter als auch Mieter im gleichen Maße schutzwürdig.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.