



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 Ermächtigungsgrundlage 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 vereinzelt, 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 Wiedervermietungsmiete 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.