

Was bringt uns das neue „**Gesetz zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung**“?

Am 03.04.2014 wurde der Referentenentwurf für dieses Gesetz, welches eine Änderung des Mietrechts bringen soll, an Verbände der Immobilienwirtschaft geschickt. Es besteht nun die Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen. Die hier folgende Stellungnahme bezieht sich einerseits auf die Interessen der Vermieter, alsdann auch auf die Frage der wirtschaftlichen Folgen und hierbei stellt sich auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Mietrechts in der dann gültigen Fassung. Hierbei ist bitte zu entschuldigen, dass bei der parteiischen Stellungnahme aus Vermietersicht eine gewisse Polemik nicht vermieden werden soll.

Aus Sicht der Vermieter...

...stellt sich dieses Gesetz als weitere Verschlechterung der Rechtslage dar. Es wird deutlich, dass hier das Ministerium nicht „nur“ für Justiz, sondern auch für Verbraucherschutz verantwortlich zeichnet. Offensichtlich bringt dies das Problem, dass eine ausgeglichene Gesetzeslage wohl weniger zu erwarten ist, als eine Interessenvertretung der Mieter als Verbraucher.

Es wird bei der allgemeinen Problemschilderung so allerhand betrachtet. So wird festgestellt, dass bei prosperierenden Städten (also bei naturgemäß nachgefragten Städten) die Mieten bei Neuvermietung weit überdurchschnittlich ansteigen. Dies mag richtig sein, war aber schon immer so! Es gibt eine durchschnittliche Entwicklung der Mieten. Einige steigen über- andere unterdurchschnittlich an. Das ist ein Naturgesetz bei der Berechnung eines Durchschnitts. Auch stark überdurchschnittlich steigende Mieten gehören hier dazu (wobei „stark“ hier ein unbestimmter Begriff zu sein scheint.)

Desweiteren wird geschildert, dass es natürlich auch Gebiete gibt, in denen die Mieten unterdurchschnittlich steigen oder gar sinken. Leider findet sich im Gesetz keine Erleichterung der Rechtslage für die Vermieter in diesen Gebieten.

Die Kappung der Neuvermietungsmiete auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (was auch immer das ist), scheint für sich genommen noch keine übermäßige Beschränkung zu sein. Dies zumindest bei Wohnungen, die sich leicht mit dem Mietspiegel begründen lassen. Bei *Wohnungen besonderer Ausstattung in einer besonders gefragten Lage sind mit den Wohnungen des Mietspiegels schwer vergleichbar*. Hier wird bei Erhöhungen nach § 558 BGB häufig auf Vergleichswohnungen oder auch Sachverständige zurückgegriffen. Dies muss auch bei Neuvermietungen so sein, was im Gesetz leider nicht explizit erwähnt ist. In Berlin gibt es jedenfalls reichlich dieser Wohnungen, bei denen dann eine Mieterhöhung bei Neuvermietung nicht mehr erfolgen wird. Dies Ausnahmeregelungen sind zu begrüßen, erscheinen aber nicht ausreichend.

Zusammen mit den anderen erfolgten Begrenzungen der Erhöhungsmöglichkeiten stellt auch dieser Punkt eine weitere Problematik dar, die eine verfassungsrechtliche Überprüfung empfiehlt.

Der Mietvertrag unterliegt grundsätzlich der Vertragsautonomie. Dies war immer so und entspricht einem Grundsatz, auf dem unser Rechtssystem aber auch unsere (Wohnungs-)Wirtschaft aufgebaut

sind. In Zeiten der Wohnungsnot wurde dann in 1971 ein Eingriff in diese Vertragsautonomie vorgenommen, wobei *der Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen eingeführt* wurde. Der Gesetzgeber hat aber erkannt, dass es hierzu eines Ausgleiches zugunsten der Vermieter bedarf, da dieser nicht mehr die Möglichkeit der Änderungskündigung hatte. Es wurde die *Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 2 MHG, später § 558 BGB eingeführt*. Dies war begrenzt auf 30% Mieterhöhung in einem Zeitraum von 3 Jahren zzgl. der Erhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie gestiegener Betriebskosten. Die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf 30% in 3 Jahren wurde verfassungsrechtlich geprüft und die Richter haben befunden, dass dieser Wert NOCH nicht zu beanstanden sei.

Es folgte eine Änderung des Gesetzes in 2001, wobei diese Grenze auf 20% in 3 Jahren reduziert wurde. Nun sollen noch 15% in 4 Jahren zulässig sein. Den meisten Beobachtern – so scheint es – ist gar nicht bewusst, was für eine Reduzierung dies darstellt! 20% in 3 Jahren sind grob 6,7 % pro Jahr (ohne Zinseszinsseffekt). 15% in 4 Jahren entspricht einem Wert von rund 3,75 %. Dies stellt eine Reduzierung der Erhöhungsmöglichkeiten um 44% dar!!! Im Vergleich zu den als „NOCH nicht zu beanstandenden 30% in 3 Jahren“ sogar eine Reduzierung um rund 62%!!!

Da die Kappung auf die ortsübliche Vergleichsmiete unverändert bestehen bleibt, sind insbesondere diejenigen Wohnungen nachteilig betroffen, bei denen längere Zeit die Miete nicht erhöht wurde oder die sich aus anderen Gründen deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden. *Es werden durch dieses Gesetz also diejenigen Mieter geschützt, die ohnehin deutlich weniger Miete zahlen.*

Die Einführung des Kündigungsschutzes erfolgte, da unser Grundgesetz auch die Wohnung eines Mieters als dessen Lebensmittelpunkt ebenso schützen soll, wie das Eigentum des Vermieters. Daher wird auch die Kündigungsmöglichkeit bei Mietern zugelassen, die sich nicht vertragstreu verhalten. Nicht nachvollziehbar ist aber der vermeintliche Schutzbedarf bei der **Anbahnung** eines Vertrages. Warum soll die (künftige) Wohnung eines Mieters bereits in den Schutz der Wohnung mit einbezogen werden, wenn diese noch nicht der Lebensmittelpunkt des (künftigen) Mieters sein kann??? *Ohne ein grundrechtliches Interesse eines Wohnungssuchenden zu finden, wird trotzdem das Grundrecht der Vermieters (Eigentumsrecht und auch das Recht auf Vertragsautonomie) verletzt!*

Allgemein wirtschaftlich betrachtet:

Die Bevölkerung mit ausreichenden Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zu versorgen ist eine der Kernpflichten des Gesetzgebers. Dies sollte durch den sozialen Wohnungsbau erfolgen. Die ursprüngliche Art der Förderung war die Gewährung von Baukostenzuschüssen. Hierdurch sank die Kostenmiete deutlich, da sowohl Finanzierungskosten als auch Abschreibungen reduziert wurden. Natürlich hat diese Art der Förderung eine Menge Geld gekostet – zumindest am Anfang! Die Alternative des zinslosen Darlehens wirkt sich nur bei den Zinsen mietsenkend aus. Die Abschreibung bleibt hier bestehen. Die meisten Wohnungen in einer Legislaturperiode konnten aber gefördert werden, indem das Land laufende Zuschüsse (später Aufwendungsdarlehen bzw. –hilfen) subventioniert hat. Dies hat aber den Nachteil, dass diese Last auch die künftigen Haushalte belastet und keine weiteren Gelder für weitere Wohnraumförderung zur Verfügung steht.

Es muss der Eindruck entstehen, dass die Vermieter nun die Zeche zahlen müssen, die durch Fehler in der Politik entstanden ist.

Alle Fachleute wissen, dass der einzige Weg aus einer Wohnungsnot langfristig nur neuer Wohnungsbau sein kann!! Der so wichtige private Wohnungsbau wird durch eine solche Politik aber – milde gesagt – nicht gestärkt. Über Jahre schlecht bewirtschaftete Anwesen lassen sich durch die weitere Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit kaum auf eine angemessene Miethöhe bringen. (Ausnahme Neuvermietung, wobei ein Auszug eines vertragstreuen Bestandsmieters sehr unwahrscheinlich ist.) Bei bestehenden Mietverhältnissen steigen die Kosten für die Bewirtschaftung laufend, weshalb auch allerorts von „der zweiten Miete“ und „Stark steigenden Nebenkosten“ zu hören ist. Unstrittig dürfte aber auch sein, dass die Kosten für Instandhaltung und Sanierungen in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Nicht zuletzt die starke Nachfrage nach Bauleistungen auf dem Wohnungsmarkt hat die Preise ansteigen lassen. Gleichzeitig werden die Erhöhungsmöglichkeiten reduziert. **Die maximalen 3,75% pro Jahr (siehe oben) reichen nicht mehr aus, um die Steigerung der Kosten des Vermieters zu decken**. Auch die Ausweitung der Vermieterpflichten (z.B. Zensus, Sepa, TrinkwasserVO, Rauchmelder) trägt dazu bei, dass auch die Kosten der Verwaltung für die Eigentümer/Vermieter stärker steigen. Selbst im sozialen Wohnungsbau ist eine Eigenkapitalverzinsung von 4% bzw. 6,5% vorgesehen. Dies wird im Privatbereich künftig nicht mehr zu erzielen sein, so dass mit einer starken Reduzierung des privaten Wohnungsbaus gerechnet werden darf!

Bei der Diskussion wird immer wieder so getan, als wenn hier ein Recht des Mieters gestärkt werden soll. Die Mieterhöhungsmöglichkeit ist ursprünglich aber keinesfalls ein Recht des Mieters, sondern ein gesetzlicher Ausgleich zugunsten des Vermieters, der diesen aus dem Recht auf sein Eigentum zugesichert wurde. Hier erfolgt eine einseitige Kappung des Vermieterrechts, ohne dass es einen Ausgleich zu Lasten der Mieterseite gäbe.

Zusammen mit der Kappung der Neuvermietungsmiete wird dies zudem einen senkenden (aus Vermietersicht also negativen) Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Auch hier sei daran erinnert, dass der Zeitraum der Mietenbetrachtung auf 4 Jahre erweitert wurde, was mathematisch einer Drosselung der ortsüblichen Miete gleich kommt.

Die Situation, dass die laufenden Kosten stärker steigen, als die Mieten sich bestenfalls entwickeln können, läuft zwangsweise auf eine schleichende Vernichtung des Privatvermögens im Bereich der Immobilienwirtschaft hinaus. Das grundgesetzlich geschützte Recht auf Eigentum scheint hier missachtet zu werden.

Zu Zeiten des MHG (Miethöhegesetz) gab es noch die Möglichkeit der Mieterhöhung bei steigenden Kapitalkosten (§ 5 MHG). Diese Möglichkeit gibt es heute nicht mehr, was aber den Wohnungsmarkt ankurbeln könnte. Das Risiko steigender Finanzierungszinsen kann heute eine Privatperson kaum noch kalkulieren oder eingehen. Nur bei einer besseren Aussicht auf eine Mieterhöhung kann dies zur Förderung des Wohnungsbaus beitragen. Die Zeiten des § 5 MHG sind sicher vorbei, doch müssen sich die Zeiten auch in den anderen Bereichen nicht zwingend verschlechtern.

Auch eine vielerseits eingeforderte Wiedereinführung der degressiven Afa wär hier ein Zeichen zugunsten der Vermieter/Eigentümer.

Der Gesetzgeber rechnet....

..., ihm liegen zahlreiche Daten vor, mit deren Hilfe er die volkswirtschaftlichen Auswirkungen darstellt. Gewohnt von hohen Zahlen der Verschuldung sowie der Staatsquote werden diese Zahlen trocken dargebracht, als wenn dies alles kein Problem für die Vermieter sei. Von Jahr zu Jahr fehlen diese Beträge, die sich zudem im Laufe der Jahre noch addieren und weiter laufend fehlen. Es scheint, als wenn hier der Bezug zur Realität verloren gegangen ist. Im Gegensatz zu der Staatsverschuldung, bei der die Zahlen zwischen Staaten und Banken „hin und her geschoben“ werden, handelt es sich bei diesen Werten um „reelle Gelder“, die den Eigentümern fehlen. Hier wurden Immobilien als Altersvorsorge angeschafft und es sollen Kredite abgezahlt werden. Die fehlenden Gelder werden Folgeprobleme für die betroffenen Vermieter bringen.

Nun vertrauen wir grundsätzlich darauf, dass die Staatsvertreter (alle besser bezahlt als die betroffenen Vermieter und die häufig über höhere Einkommen verfügen als Vermieter) richtig rechnen können und die Werte durch Formeln automatisiert und einflussfrei – also mathematisch ermittelt werden. Wenn man nun aber auf Seite 11 des Referentenentwurfes schaut (Bearbeitungsstand 18.03.2014 – 15.08 Uhr), so wird deutlich, dass in der Zeile für München ein Rechenfehler steckt. Offensichtlich wird hier manuell gerechnet, was den Verdacht stützt, dass hier nicht wirtschaftlich-mathematisch herangegangen wird, sondern an quasi jeder Stelle manuell Eingriff genommen worden sein könnte.

Das Bestellerprinzip.....

... bei der Wohnungssuche soll nun gesetzlich normiert werden. Als Grund wird auf Seite 14 des Entwurfes die besondere wirtschaftliche Belastung des Mieters bei Wohnungswechsel angeführt. Hier kommt neben der zu zahlenden Miete (in der Übergangszeit vielleicht auch doppelt) angeführt, dass zusätzlich zur Maklercourtage noch die Mietkaution gezahlt werden soll. Hingegen ist die „alte“ Kautionsfrist erst nach einer Prüffrist auszuzahlen.

Diese Argumentation verkennt, dass die Kautionsfristen häufig früher ausgezahlt werden können, als dies früher der Fall war. Bei niedrigen Zinsen ist eine 3-monatige Kündigungsfrist nicht mehr erforderlich. Bei der neuen Kautionsfrist wird übersehen, dass diese in 3 Raten zahlbar ist. Es hat sich in diesem Punkt die Situation des Mieters in den letzten Jahren also bereits verbessert.

Im Gegensatz hierzu sieht die Situation des Vermieters heute schlechter aus! Im Rahmen der Mietrechtsreform in 2001 wurde darauf *verzichtet*, eine gesetzliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen aufzunehmen. Es wurde argumentiert, dass durch die Rechtsentscheidung die Rechtslage gesichert sei und keine Streitigkeiten in diesem Bereich zu erwarten sind. Hier hatte man wohl nicht mit der Rechtsprechung des BGH gerechnet, die sich konsequent mieterfreundlich fortsetzt. In der Regel muss ein Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen, wenn ein Mieter weniger als 5 Jahre in der Wohnung wohnte oder die Wohnung unrenoviert übergeben hat oder auch nicht beweisen kann, dass diese (z.B. vor 30 Jahren) renoviert übergeben wurde. Dies führt dazu, dass ein Mieter bei Auszug die Zeit der doppelten Mietzahlung reduzieren kann.

Warum nun das Ministerium für Verbraucherschutz – oh, Entschuldigung, für Justiz und Verbraucherschutz – hier eine Verbesserung der Situation des Wohnungssuchenden für erforderlich hält ist völlig schleierhaft.

Viele Eigentümer werden von deren Verwaltern fordern, dass diese nun selbst die Vermietung vornehmen. Zusammen mit den Kosten, dem zusätzlichen Zeitaufwand, dem Risiko der korrekten Anzeigschaltung, Beachtung des AGG etc. wird dies dazu führen, dass der Markt wohl einen Weg finden wird.

Vielleicht werden die Vermieter/Eigentümer künftig nicht mehr die Makler einschalten, da diese Kosten auf den nun noch weiter beschränkten Mieteinnahmen nicht zu decken sind. Da den Maklern dann Aufträge fehlen, müssen diese sich wohl an die Mieter bzw. Wohnungssuchenden wenden. Dann können die Anzeigen auch wieder anders aussehen (viel allgemeiner gehalten, da man ja keine konkrete Wohnung mehr anbietet, sondern eben nur eine ca. 100 m² große Wohnung im Obergeschoss in Charlottenburg – oder ähnlich).

Nach der Mietrechtsreform 2001 haben Mietervertreter und Vermietervertreter gleichermaßen laut gestöhnt. Dies war ein gutes Zeichen dafür, dass hier ein ausgewogenes neues Mietrecht erarbeitet wurde, auch wenn dies handwerklich keine Vorbildfunktion erfüllt. Das neue Gesetz scheint zumindest handwerklich geglückt zu sein. Leider ist die der Inhalt das, was die Vermietervertreter stöhnen lässt. Das Fehlen der Kritik der Mieterverbände wird die Einseitigkeit dieses Vorhabens beweisen.

Der Trost der uns Vermietervertretern bleibt, ist eine bessere Chance bei einer Überprüfung vor dem Verfassungsgericht. Diesen Weg sollten wir prüfen und möglichst zeitnah hierzu eine Entscheidung treffen.

Berlin, 07.04.2014