

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Redaktion

60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

13.11.2014

Mietpreisbremse im Mietrechtsnovellierungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der jetzt vorgelegten Form wäre die Mietpreisbremse für die am stärksten überhitzten Märkte erst gar nicht einsetzbar, aber auch anderenorts wäre sie fast wirkungslos.

Der Grundgedanke, den Mietpreisanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten durch eine Begrenzung der Miethöhe bei Vertragsabschluss auf 10% über der Vergleichsmiete zu entschleunigen, ist zu begrüßen. Dies wäre ein Instrument (von mehreren), um der Verarmung großer Teile der Mieter entgegen zu wirken.

Der Gesetzesentwurf liegt zurzeit dem Bundesrat zur Stellungnahme vor. Damit das Gesetz auf überhitzten Märkten überhaupt spürbare Wirkungen erzielen kann, müsste es in mindestens 3 Punkten korrigiert werden. Außerdem wäre eine Reihe von weiteren Änderungen erforderlich, um eine Mietpreisbremse zu schaffen, die die Wirkung entfalten kann, die der offiziellen Absicht des Gesetzgebers entspricht. An dieser Stelle soll im Wesentlichen auf die 3 Punkte eingegangen werden, von denen abhängt, ob das Gesetz überhaupt irgendeine Wirkung entfalten kann.

Bedingungen für ein Inkrafttreten der Mietpreisbremse

Die Bundesregierung wird den Einsatz der Mietpreisbremse den Ländern überlassen (Verordnungsermächtigung). Dies wird dazu führen, dass nicht nur die Situation auf den Wohnungsmärkten über die Anwendung entscheidet, sondern in erster Linie die politische Zusammensetzung der Landesregierung. So wurde in Hessen die Erfahrung gemacht, dass die meisten zur Verfügung stehenden Schutzgesetze (Zweckentfremdungsverordnung, Kündigungssperrfrist, Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen) selbst im Ballungsraum Rhein/ Main nicht (bzw. nicht optimal) einsetzbar sind.

Ganz überraschend wurde jetzt in den überarbeiteten, vom Kabinett verabschiedeten Gesetzesentwurf eine Passage aufgenommen, die in ihrer Konsequenz die Anwendung der Mietpreisbremse auf Gebiete mit besonders großer Wohnungsnot rechtlich unmöglich bzw. rechtlich leicht angreifbar macht.

Dabei geht es um die Definition der Gebiete, in denen das Gesetz gelten soll. Im ersten Entwurf genügte, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung... zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“. Eine Definition, die ähnlich bereits in anderen Ermächtigungsgesetzen verwendet wird und damit eine einfache Anwendung erlaubt hätte.

Im jetzt überarbeiteten Entwurf werden in § 556d Absatz 2 Satz 3 zusätzlich zunächst 4 Kriterien für einen knappen Markt genannt, um ein Maß für die Versorgungsknappheit vorzugeben. In Satz 7 der Vorschrift heißt es dann: „Aus der Begründung (zum Erlass der Mietpreisbremse, d.V.) muss sich ferner ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem... jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.“

Eine Landesregierung kann also die Mietbremse nur dann einsetzen, wenn sie gleichzeitig Maßnahmen einleitet, um die Mietbelastung bzw. den Wohnraummangel auszugleichen. Eine solche Aufgabe in den besonders gefährdeten Gebieten überfordert nicht nur jeden üblichen Umgang mit Landeshäushalten. Wörtlich genommen ist die Aufgabe bei einer Stadt wie Frankfurt am Main tendenziell vergleichbar mit der Aufgabe, die Wohnungsprobleme in Städten wie Paris oder London zu lösen

(statt zu lindern). Absurderweise müsste der Gesetzespassus dazu führen, dass Frankfurt aus den zu schützenden Gebieten herausfällt, während eine Stadt wie Offenbach vergleichsweise einfach einbezogen werden könnte.

Es ist zu vermuten, dass diese Ergänzung dem Gesetz gerade von der Lobby (hin-)zugefügt wurde, die diese Klauseln später benutzen wird, um angewandte Mietpreisbremsen gerichtlich zu kippen. Wobei die neuen Klauseln schon im Vorfeld eine hohe Gewähr bieten, dass die Landesregierungen es nicht verantworten bzw. nicht wagen können, die Verordnung zu erlassen. In dieser Form ist das Gesetz also bereits beerdigt, bevor es in Kraft treten kann.

Ausnahmen müssen im Mietvertrag offen gelegt werden

Die Ausnahme für bzw. die Nichtanwendbarkeit auf Neubauwohnungen kann hinsichtlich einer davon unabhängigen potentiellen Nachhaltigkeit der Gesamregelung hingenommen werden.

Die Effektivität der Mietpreisbremse hängt ab von ihrer Überprüfbarkeit im Einzelfall durch den Mieter. Dabei werden Fälle mit einfach überprüfbaren Miethöhen die Ausnahme bilden; nicht nur weil vom Gesetzgeber Ausnahmen für Überschreitungen zugelassen werden:

a) Abweichung vom Mietspiegel

Bezüglich der zulässigen Miete ist relative Transparenz gewährleistet, wenn für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein aktueller Mietspiegel vorliegt und der 10-Prozent-Aufschlag vom Vermieter auf den Mietspiegelwert vorgenommen wurde. Nur in solchen Fällen hat der Mieter normalerweise die Möglichkeit, die zulässige Miethöhe nachzuvollziehen. Allerdings fehlen dem Mieter auch dann oft noch wichtige Anhaltspunkte, wie die vom Vermieter zugrunde gelegte Wohnungsgröße, das Baualter oder energetische Merkmale.

Manche Vermieter werden aber eine höhere Miete als die Mietspiegelmiete zugrunde legen und dies im Streitfall damit begründen, dass der aktuelle Mietspiegel ungültig bzw. nicht auf die Wohnung anwendbar sei. Der Vermieter könnte seine Argumentation im Nachhinein „aus dem Hut zaubern“. Daher müssen von einem aktuellen Mietspiegel abweichende Berechnungsgrundlagen im Mietvertrag offen gelegt werden. Ansonsten wird es dem Vermieter unnötig einfach gemacht, den Mietwert willkürlich festzusetzen.

b) Abweichung aufgrund von Ausnahmen

Auch die Berechnungsgrundlagen bei Aufschlägen wegen Modernisierung oder Vormietermiete müssen im Mietvertrag offen gelegt werden. Ansonsten wären das Informationsdefizit auf Mieterseite und der Missbrauchsanreiz auf Vermieterseite zu groß.

Rückforderung von unzulässigen Aufschlägen

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. Hierzu heißt es in der Gesetzesbegründung:

Die Vorschrift trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist. Deshalb regelt die Vorschrift, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange der Mieter sie ohne Beanstandungen bezahlt. Denn es wäre besonders unbillig, wenn ein Vermieter – unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses – Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl er redlich bemüht war, die Maßgaben dieses Unterkapitels zu befolgen.

Statt dieser Argumentation hätte der Gesetzgeber bedenken sollen, dass vermieden werden muss, dass gesetzeswidrig handelnde Vermieter besser gestellt werden als gesetzestreue Vermieter. Hier werden Anreize zum Gesetzesverstoß geschaffen. Denn der vorschriftsgemäß handelnde Vermieter erhält weniger Miete und ist der Dumme.

In der Praxis wird kaum ein Mieter gleich bei Mietbeginn wagen, die Zulässigkeit der Miethöhe anzufechten bzw. das Mietverhältnis zu belasten. Natürlich werden dies die meisten Mieter erst wagen, wenn sie wissen, dass sie in einem überschaubaren Zeitraum ausziehen können. Der für den Mieter sofort eintretende endgültige Verlust von gesetzeswidrig verlangten Leistungen ist eine unserem Gesetze bisher unbekanntes Konstruktions zwecks Parteinahme zu Gunsten der Vermieter.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz

MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt