



Diskussionspapier zum BID Hearing

zum Referentenentwurf

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz-MietNovG)

vom 18.03.2014

Berlin, 10.04.2014

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o Zentraler Immobilien Ausschuss
Wallstraße 16
10179 Berlin

www.bid.info

BID Büroleitung
Dennis Beyer

Tel.: 030 / 2021 585 41

Mobil 0173 / 59 67 086

Fax: 030 / 20 21 585 29

E-Mail: dennis.beyer@bid.info

Ansprechpartner

RA Franco Höfling

Justitiar/Referent Recht und Energie

BFW Bundesverband Freier Immobilien-

und Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 030 32781-115

Fax: 030 32781-299

E-Mail: franco.hoefling@bfw-bund.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Am 18. März 2013 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vorgelegt.

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 nicht gerecht. Er gefährdet nicht nur die bisherige Systematik des geltenden Mietrechts, sondern auch die dringend erforderliche energetische Modernisierung sowie den altersgerechten Umbau von Wohnraum. Der Entwurf würde zu mehr Bürokratie und zu mehr Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermietern und Mieter führen. Vor allem aber müssen besondere Anstrengungen unternommen werden, um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Nur so kann das Angebot an bedarfsgerechten Wohnraum erhöht werden.

Folgende Positionen/Forderungen sind im Rahmen des BID Hearing, welches in die BID Stellungnahme zum Referentenentwurf eingehen wird, zu diskutieren:

- 1. Echte Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre**
- 2. Gesetzliche Kopplung der Mangellage an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels**
- 3. Beschränkung der Mietpreisbremse auf tatsächliche Mangellagen**
- 4. Ortsübliche Vergleichsmiete ungeeigneter Anknüpfungspunkt zur Feststellung von Exzessen**
- 5. Keine Gefährdung von Modernisierungsmaßnahmen**
- 6. Staffelmieten müssen weiterhin praktikabel bleiben**
- 7. Sach- und Fachkundenachweis statt Bestellerprinzip**

1. Echte Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre

Der Koalitionsvertrag sieht eine zeitliche Befristung der Mietpreisbremse von fünf Jahren vor. Es handelt sich also um eine **zeitlich befristete Überbrückung** bis zum Bau einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen. Entsprechend des Koalitionsvertrages muss das Gesetz zur Mietpreisbremse daher auf höchstens 5 Jahre **für die Zeit bis zum 31.12.2019** begrenzt werden. Nach fünf Jahren muss Schluss mit der Mietpreisbremse sein. Nur dies sichert Investoren Planungssicherheit beim Neubau.

2. Gesetzliche Kopplung der Mangellage an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels

Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass die Ausweisung der Gebiete mit einem **Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels** gekoppelt werden soll. Diese Vorgabe wird in dem Referentenentwurf nicht umgesetzt. Für die Schaffung eines ausreichenden Angebots an bedarfsgerechtem Wohnraum ist jedoch eine zügige und massive Ausweitung der Bautätigkeit erforderlich. Bei der Ausweisung einer Mangellage darf man es nicht belassen. Denn eine Mietpreisbremse schafft keinen neuen Wohnraum und kann allenfalls ein „zeitlicher Platzhalter“ sein. Notwendig ist daher eine **verbindliche gesetzliche Kopplung** der Mangellage an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels.

3. Beschränkung der Gebiete auf tatsächliche Mangellagen

Der Wortlaut des Referentenentwurfs greift die erst mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 eingefügte Vorschrift zur Senkung der Kappungsgrenze auf. Dort reicht die Gefahr einer "Mangellage" mit Wohnraum. Diese Vorschrift behandelt jedoch bestehende Mietverträge. Die Mietpreisbremse gilt jedoch für den Abschluss neuer Mietverträge. Soll die Neuregelung nicht nur mit der Eigentumsgarantie, sondern auch mit der sich aus Art. 2 ergebenden Vertragsfreiheit verfassungskonform sein, so ist eine tatsächliche Unterversorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen als gesetzliche Voraussetzung für die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten aufzunehmen. Schließlich darf sich eine Mangellage nur auf Wohnungsteilmärkte beziehen. Diese sind getrennt nach Wohnungsgruppen festzulegen. Denn es ist nicht einzusehen, warum eine Mietpreisbremse für Wohnungen in guter Lage größer 90 qm gelten soll, wenn eine Unterversorgung mit Wohnungen in mittlerer Lage kleiner 40 qm besteht.

4. Ortsübliche Vergleichsmiete ungeeigneter Anknüpfungspunkt zur Feststellung von Exzessen

Die **freie Bildung von Wiedervermietungsmiten** und die Anpassungen in bestehenden Mietverhältnissen nach dem **Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete** sind zwei vollkommen unterschiedliche **Systeme, die durch die Mietpreisbremse** nicht vermengt werden dürfen.

Andernfalls entsteht ein zusätzlicher Preisdruck, welcher zur einer Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit zu einem **Preisanstieg bei Bestandsmietverhältnissen** auf Kosten einer Dämpfung der Wiedervermietungsmiten führen wird.

Das Abweichen der Angebotsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete findet sich auch in entspannten Märkten und indiziert keinen Exzess. Diese Mitien müssen auch nach Eintritt einer Mangellage um einen angemessenen Prozentsatz bei Mieterwechsel angepasst werden können.

5. Von der Mietpreisbremse darf keine Gefährdung für Modernisierungsmaßnahmen ausgehen

Nach dem Entwurf können Modernisierungsmaßnahmen, die vor Wiedervermietung 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.

Der Begriff "umfassende Modernisierung" muss rechtssicher definiert und seine Hürden gesenkt werden. Dies vermeidet Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern und sorgt dafür, dass auch künftig in moderne Wohnungen investiert wird.

Zudem müssen weiterhin Anreize zur Modernisierung in allen Teilmärkten bestehen. Bei dem bisherigen Entwurf ist dies nicht gegeben, wenn Mitien über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hier muss der Bestandsschutz der Vormiete adäquat berücksichtigt werden. Die Mieterhöhung nach Modernisierung muss also zur zulässigen und nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete hinzukommen.

6. Staffelmieten müssen weiterhin praktikabel bleiben

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.

7. Sach- und Fachkundenachweis statt Bestellerprinzip

Die geplante Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes im Hinblick auf das sog. Bestellerprinzip schießt über das Ziel des Koalitionsvertrages hinaus. Hiernach sollen nach dem **marktwirtschaftlichen Prinzip Vermieter und Wohnungssuchende** gleichermaßen den Makler bestellen und bezahlen können. Aufgrund der vorgeschlagenen Formulierung muss im praktischen Ergebnis aber immer der Vermieter die Provision zahlen. Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Formulierung des Gesetzes rein theoretischer Natur und praktisch nicht denkbar. Der Regelungsvorschlag ist daher zu streichen. Das geplante **Textformerfordernis beim Auftrag** durch den Mieter in Kombination mit der aktuellen **Begrenzung der Provision auf maximal zwei Mieten** ist ausreichend.

Statt ein Bestellerprinzip einzuführen, sollte besser der **Sach- und Fachkundenachweis** wie er im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, umgesetzt werden. Zumindest sollten beide Verfahren mit einander gekoppelt werden. Durch eine Steigerung der Qualität der Maklerleistung, würden vor allem die Wohnungssuchenden profitieren, deren Schutz das vorliegende Gesetz gewidmet ist.