



Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

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, 23.05.2014

**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

Justiziar/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

Präambel

Die BID bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf 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 nachgewiesen 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. Die angestrebte Gesetzesänderung 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 bedarfsgerechtem Wohnraum erhöht werden.

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH hat im Auftrag der BID eine „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen“ erstellt, die die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der anstehenden Gesetzesänderungen detailliert nachweist. Das Gutachten vom 13.05.2014 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Die wesentlichen Kritikpunkte der BID zum Referentenentwurf lauten:

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

Die Stellungnahme im Einzelnen nach der Chronologie des Referentenentwurfs:

1) § 556d BGB-E

- **Gemäß § 556d Abs. 1 BGB-E darf die zulässige Miete in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen.**
- **Nach § 556d Abs.2 Satz 1 BGB-E 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 per Länderverordnung bestimmt sind.**
- **Gem. § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB-E werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbegrenzung für jeweils fünf Jahre gilt.**

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 Exzesses und der zulässigen Wiedervermietungsmiete sein kann.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet bislang lediglich die Berechnungsgrundlage für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen nach §§ 558 ff BGB. Die Vorschrift soll dafür sorgen, dass sich ein Anstieg in den Wiedervermietungsmieten auch auf die Bestandsmieten auswirken kann. Sie ist somit ein verfassungsrechtlich gebotener Ausgleich zu den Kündigungsschutzrechten des Mieters, insbesondere für den Verzicht auf die Möglichkeit der Änderungskündigung. Wenn der Vermieter sich nicht ohne weiteres vom Mieter lösen kann, so wird wenigstens dafür gesorgt, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter in sozialverträglicher Dosierung einen gestiegenen Wert der Gebrauchsüberlassung über §§ 558 ff BGB geltend machen kann. Leistung und Gegenleistung bleiben auch langfristig im Gleichgewicht. Bereits die Reduzierung der Kappungsgrenzen nach der Mietrechtsänderung zum 01.05.2013 (§ 558 Abs. 3 BGB) in Hamburg, Berlin und Bayern von 20 Prozent auf 15 Prozent innerhalb von 3 Jahren hat dieses Äquivalenzverhältnis nachhaltig gestört.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht mit der Marktmiete und damit mit dem verfassungsrechtlich gebotenen Anknüpfungspunkt einer Preisregelung gleich zu setzen. Sie liegt gerade in Nachfragemärkten aufgrund des statistischen Einflusses der 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.

Hinzu kommt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein fest stehender 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.

Zusätzlich wird durch die Einführung einer Mietpreisbremse das Vergleichsmietensystem an sich in Frage gestellt.

§ 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 Neubauerstmieten die freien Marktmieten ausmachen. Ab der Baualtersklasse älter als 2010 bestehen Mietspiegel dann nur noch aus Mieten

- gedeckelt durch Kappungsrenze 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.

b) Obergrenze im gesetzliche Kontext bestimmen

Im Übrigen liegt bislang keine nachvollziehbare Begründung für die angestrebte 10-Prozent-Grenze vor. Stattdessen ist es aus Sicht der BID geboten, die gesetzliche Obergrenze im Kontext bestehender gesetzlicher Regelungen festzulegen.

Gesetzsystematischer, teleologischer und historischer Anknüpfungspunkt könnte aus Sicht der BID die 20Prozent-Grenze in § 5 WiStG sein.

Historisch betrachtet ist § 5 WiStG (1954) vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot geschaffen worden. Die gesetzliche 20Prozent-Grenze ist daher auch in diesem historischen Kontext zu bewerten. Da im Übrigen auch die gesetzliche Intention von § 5 WiStG auf den Mieterschutz vor exzessiven Mietpreisüberhöhungen abzielt, ist es auch gerechtfertigt, mindestens die 20Prozent-Obergrenze auf die Regulierung der Wiedervermietungsrenten zu übertragen.

c) Mangellage definieren

Die rechtliche Voraussetzung für eine Begrenzung von Wiedervermietungsrenten kann nur das Vorliegen einer „echten“ Mangellage sein, wie sie bereits durch die Rechtsprechung in Bezug auf §§ 577a Abs. 2 und § 5 Abs. 2 WiStG definiert worden ist (siehe z.B. BGH, NJW 2005, 2156). Auch der Koalitionsvertrag verlangt, dass die Angespanntheit des Wohnungsmarktes nachgewiesen sein muss.

Lediglich die Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, wie in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB des Entwurfes definiert, ist damit für einen gesetzlichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters unzureichend.

Dies gilt umso mehr, als der verfassungsrechtliche Spielraum für eine gesetzliche Regelung zur Begrenzung von Wiedervermietungsrenten deutlich kleiner ist als bei Beschränkungen für Mieterhöhungen in schon bestehenden Mietverhältnissen. Denn bei bestehenden Mietverhältnissen ist der Mieter als Besitzer der Wohnung unmittelbar durch Artikel 14 GG geschützt (eigentumsähnliche Rechte des Besitzers, Sozialbindung des Eigentums).

Dies bedeutet im Umkehrschluss, solange das Mietverhältnis noch nicht besteht, steht der Mieter noch nicht unter dem unmittelbaren Schutz des Artikels 14 GG. Gleichzeitig unterliegt der Vermieter noch nicht der unmittelbaren Sozialbindung des Eigentums, so dass der Umfang der Vertragsfreiheit, also die Privatautonomie des Vermieters gem. Art. 2 GG, weiter gefasst ist und daher weit weniger durch das Mietpreisrecht eingeschränkt werden kann.

Eine direkte Übertragung der Mietpreisregelungen für bestehende Mietverhältnisse (Kappungsgrenzen) auf den Abschluss von Mietverträgen (Wiedervermietungsmiten) kommt somit aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht in Betracht.

Dennoch sind im Entwurf die gesetzlichen Formulierungen aus § 558 Abs. 3 und § 577a BGB, Normen für laufende Mietverhältnisse, 1:1 für Wiedervermietungsmiten in § 556d BGB-E übernommen worden. Der Entwurf ist daher verfassungsrechtlich mehr als fragwürdig.

Stattdessen sollte in § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB-E gesetzlich definiert werden, dass eine Ermächtigung zum Erlass einer Länderverordnung nur dann besteht, soweit eine tatsächliche Unterversorgung mit Wohnraum in den jeweils betroffenen Teilmärkten tatsächlich vorliegt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten können danach nur dann vorliegen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen nicht gegeben ist (Mangellage).

Mietrecht ist Bundesrecht. Die Ermächtigungsgrundlage in § 556d BGB-E muss daher die Voraussetzung für eine einheitliche und rechtssichere Umsetzung durch die Landesgesetzgeber schaffen. Daher sollten bereits in der Ermächtigungsgrundlage Regelbeispiele für Indikatoren zum Nachweis der Mangellagen aufgenommen werden.

d) Teilmärkte bestimmen

Hinzu kommt, dass sich steigende Mietpreise nur auf Wohnungsteilmärkte in den Ballungszentren beschränken und daher regional bzw. lokal begrenzt sind. Es ist daher sachgerecht, die Länder gesetzlich zu verpflichten, zwischen Wohnungsteilmärkten zu unterscheiden und teilmarktbezogene Nachweise für den Erlass der Landesverordnungen zu erlassen.

Bei der Identifizierung relevanter Teilmärkte ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkt von einer unüberschaubaren Vielzahl von Teilmärkten geprägt ist. Diese bestimmen sich zum Beispiel nach Größe (mit den Untergruppen Zimmeranzahl und Flächengröße), Objekt-art (von Appartements, Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden, Einfamilienhaus u. s. w.), Mietpreis, differenzierten Ausstattungsmerkmalen, Baujahr, Lage und Nachfragegruppen.

Die jeweiligen Teilmärkte sind jedoch nicht von anderen Teilmärkten isoliert, sondern sie überschneiden sich an den Rändern. Daher ist es sachgerecht, zumutbare Ausweichmöglichkeiten des Mieters zwischen den Teilmärkten bei der Identifizierung von Mangellagen einzubeziehen. Hierdurch ist es zum Beispiel einem Mietinteressenten für eine Dreizimmerwohnung ohne weiteres zumutbar, mangels Angebot für Dreizimmerwohnungen auf eine preisähnliche Vierzimmerwohnung auszuweichen.

Das Gleiche gilt zum Beispiel für vergleichbare Stadtteile in einer Kommune, auf die der Mietinteressent ohne weiteres auszuweichen kann, wenn in dem einen Stadtteil mangels Angebot kein nachfragegerechter Wohnraum vorhanden ist.

e) Mangellage nachweisen

Schließlich muss der Nachweis auf hinreichend gesicherter Tatsachengrundlage beruhen. Vorliegendes statistisches Material ist hierbei sicherlich hilfreich, jedoch nicht maßgeblich. Denn hierbei handelt es sich lediglich um Indikatoren, denen eine bloße Indizwirkung zukommt. Das heißt, das Vorliegen von Indikatoren verpflichtet den Landesgesetzgeber zu einem qualifizierten Nachweis für das Vorliegen von Mangellagen in den identifizierten Teilmärkten. Soweit dieser Nachweis erbracht ist, sind die bewiesenen Mangellagen fortlaufend, also auch nach Erlass der Länderverordnung, durch den Landesgesetzgeber zu evaluieren, also unter Fortschreibung des vorhandenen Datenmaterials fortlaufend nachzuweisen.

f) Gesetzliche Befristung regeln

Die gesetzliche Begrenzung der Wiedervermietungsrenten entspricht nur dann den Vorgaben von Art 14 GG, soweit es sich hierbei um eine kurzfristige Reaktion auf den Anstieg von Mieten handelt und zeitgleich die Neubautätigkeit und die Errichtung öffentlich geförderter Sozialwohnungen bedarfsgerecht ausgeweitet wird.

Die gesetzliche Begrenzung der Wiedervermietungsrenten darf daher nur als zeitlich befristete Überbrückung bis zum Wirksamwerden bedarfsgerechter Neubaumaßnahmen verstanden werden.

§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB-E sollte daher eine „echte“ Befristung i. V. m. einer automatischen Außerkraftsetzung der Länderverordnungen zum Fristablauf (Sunset-Klausel) enthalten. Die bislang bestehende Verpflichtung zur Evaluation nach 5 Jahren ist nicht ausreichend und könnte dazu führen, dass die Bundesländer untätig bleiben und Länderverordnungen vielfach nach jeweils 5 Jahren verlängern, ohne marktwirksame Maßnahmen zur Beseitigung der Mangellage zu

treffen. Hierdurch wäre es nicht auszuschließen, dass die eigentlich intendierte Befristung zum politisch gewollten Dauerzustand wird.

Für Bundesländer, die von der Ermächtigungsgrundlage keinen Gebrauch machen, entstünde im Übrigen der Fehlanreiz, keine präventiven Maßnahmen zur Vermeidung einer Mangellage zu treffen, sondern stattdessen sehenden Auges die Entstehung einer Mangellage abzuwarten, um sodann die politisch gewollte und öffentlichkeitswirksame Länderverordnung zu erlassen.

Da adäquate Baumaßnahmen zur Behebung eines Wohnungsmangels erfahrungsgemäß spätestens nach 5 Jahren marktwirksam werden, sollte sich auch die Befristung hieran orientieren. Unter dieser Prämisse sollten die Länder ermächtigt werden, Länderverordnungen längstens für die Zeit bis zum 31. Dezember 2019 zu erlassen, sofern die Mangellage nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nachgewiesen und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

g) Kopplung an Maßnahmenplan sicherstellen

Die gesetzliche Neuregelung in § 556 d BGB-E wird entgegen dem Koalitionsvertrag nicht an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt. Lediglich in der Begründung wird hierauf Bezug genommen.

Der Referentenentwurf sollte daher koalitionsvertragskonform korrigiert werden. Denn für die Schaffung eines ausreichenden Angebots an bedarfsgerechtem Wohnraum sind eine zeitnahe massive Ausweitung der Neubautätigkeit und die Errichtung öffentlich geförderter Sozialwohnungen erforderlich.

Die Kopplung an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels sollte als tatbestandliche Voraussetzung in den Gesetzestext der Ermächtigungsgrundlage aufgenommen werden.

Zur bundeseinheitlichen Orientierung für die Ländergesetzgebung sollten Regelbeispiele für marktwirksame Maßnahmen zur Schaffung von Neubau in der Gesetzesbegründung benannt werden.

2) § 556e Abs. 1 BGB-E

- **Gem. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB-E besteht Bestandsschutz für die zuletzt geschuldete Vormiete. Dies gilt auch dann, wenn die Vormiete höher ist als die zulässige Miete nach § 556d Abs. 1 BGB-E.**
- **Gem. § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB-E bleiben jedoch Mieterhöhungen unberücksichtigt, die mit dem Mieter**

innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Gem. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB-E ist der Vermieter nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der letzten Miete anzubieten.

Aus Sicht der BID besteht Klarstellungsbedarf im Hinblick auf Mietminderungen. Insofern ist der Bezug auf die zuletzt geschuldete Vormiete missverständlich und bedarf der Klarstellung.

Die an und für sich positive Regelung zum Bestandsschutz relativiert sich aber auch 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 Mietprelsbremse 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 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.

3) § 556e Abs. 2 BGB-E

- **Hat der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre vor Wiedervermietung Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 b BGB durchgeführt, so ist er berechtigt, die fiktive Mieterhöhung im Sinne von § 559 BGB in die Kalkulation der Wiedervermietungsmiete zusätzlich einzubeziehen (§ 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. Investitionen, die einer allgemeinen Modernisierung dienen, aber nicht nach § 559 BGB zu einer Mieterhöhung führen, bleiben unberücksichtigt, obwohl diese Maßnahmen zum Beispiel zur Erneuerung von Bad, Küche und Elektroinstallationen führen..

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 Nr. 1 BGB-E

- **Gem. § 556f Nr. 1 BGB-E sind neu errichtete Wohnungen bei der Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.**

Die Intention der Regelung verkehrt sich in ihr Gegenteil, wenn Neubaumieten auch bei Mieterwechsel über Jahre eingefroren werden. Dies führt zu einer schleichenden Entwertung der neu erbauten Immobilien. Es wird daher im Weiteren auf die obigen Ausführungen unter 1) a verwiesen.

5) § 556f Nr. 2 BGB-E

- **Die Begrenzung für Wiedervermietungsrenten ist gemäß § 556f Nr. 2 BGB-E nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen anzuwenden.**

Hierbei 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.

Es wird daher angeregt, den Anwendungsbereich für § 556f Nr. 2 BGB-E weit zu fassen und den Begriff der umfassenden Modernisierung gesetzlich zu definieren. Eine Gleichsetzung mit Neubaumaßnahmen sollte hierbei nicht erfolgen, da § 556f Nr. 2 BGB-E ansonsten leerläuft und im Übrigen Investitionen verhindert.

6) § 556g Abs. 1 BGB-E

- **Gem. § 556g Abs. 1 BGB-E hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit diese nicht allgemein zugänglich sind.**

Die Auskunftspflicht des Vermieters trägt dem Umstand Rechnung, dass dem Mieter häufig die Tatsachen nicht bekannt sind, welche er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. Soweit sich die Auskunft auf Baualtersklassen und Ausstattungsmerkmale der Mietsache beschränkt, ist dies sicherlich unproblematisch.

Soweit jedoch ein Nachweis über die wirksamen Vormieten durch Vorlage von vorhergehenden Mietverträgen erbracht werden soll, ist auch der Datenschutz der Vormieter betroffen.

Ob die Schwärzung persönlicher Daten ausreicht, wie es die Gesetzesbegründung vorschlägt, um eine Verletzung des Datenschutzes zu vermeiden, ist sehr fraglich, da sich die Identität des Vormieters nach der Übergabe der relevanten Unterlagen ohne weiteres durch weitere Informationsquellen für den Nachmieter ermitteln lässt.

Aus diesem Grund sollten zunächst die datenschutzrechtlichen Auswirkungen der gesetzlichen Regelung evaluiert werden. In diesem Zusammenhang sollte auch der Umfang des erforderlichen Auskunftsanspruchs geprüft und praxiskonform begrenzt werden.

7) § 556g Abs. 2 BGB-E

- **Gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB-E kann der Mieter überzahlte Mieten nur zurückverlangen, wenn er den Verstoß gegen die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.**
- **Gemäß § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB-E muss die Rüge des Mieters die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht**

Die Regelung schließt Ansprüche für die Zeit vor der Rüge aus und trägt damit zur Rechtssicherheit bei. Das gesetzliche Begründungserfordernis trägt ebenfalls zur Rechtssicherheit bei. Denn es verhindert, dass formalisierte Beanstandungen ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis erhoben werden.

8) § 557a Abs. 4 BGB-E

- **Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel (§ 557a Abs. 4 BGB-E), bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete (§ 557b Abs. 4 BGB-E).**

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 und führt im Ergebnis zu erheblicher Rechtsunsicherheit und unterläuft den vertraglichen Parteiwillen bei Abschluss des Mietvertrages.

Die Beschränkung für Staffelmietverträge sollte daher aufgehoben werden.

9) § 2 Abs. 1a WoVermRG-E (Bestellerprinzip)

Nach dem Koalitionsvertrag soll im Rahmen der Wohnungsvermittlung bei der Frage, wer den Makler bezahlt, das marktwirtschaftliche Prinzip gelten. Hiernach soll derjenige den Makler bezahlen, der ihn bestellt. Dabei soll möglich sein, dass sowohl Vermieter wie auch Wohnungssuchende den Makler bestellen können.

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

- der Wohnungsvermittler von ihm in Textform einen Suchauftrag erhalten und
- der Vermittler ausschließlich zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs. 1 WoVermRG vom Vermieter eingeholt hat.

Aufgrund des zweiten Teils dieser 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. Denn der Makler darf nach § 6 Abs. 1 WoVermRG eine Wohnung nur dann anbieten, wenn er zuvor einen entsprechenden Auftrag von dem Vermieter erhalten hat. Nach der Formulierung in dem

Referentenentwurf dürfte der Makler auch auf einen Suchauftrag hin aber keine Wohnung aus seinem Bestand anbieten.

Ein echtes Bestellerprinzip, bei dem auch der Mietinteressent Besteller sein kann, verlangt deshalb, dass der zweite Teil der vorgeschlagenen Regelung ersatzlos gestrichen wird:

„Der Mietinteressent ist nur dann Besteller und kann bei Abschluss eines entsprechenden Vertrages zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet sein, wenn er dem Makler in Textform einen Auftrag erteilt hat, für ihn eine Wohnung zu suchen (Suchauftrag).“

Da nach § 6 Abs. 1 WoVermRG der Makler eine Wohnung nur dann zur Vermietung anbieten darf, wenn er zuvor einen entsprechenden Auftrag von dem Vermieter erhalten hat, gibt es keine andere Möglichkeit, ein echtes Bestellerprinzip zu formulieren.

Wenn Makler vom Mietinteressenten keine Provision mehr verlangen können, wird dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermietungssituation haben. Denn die Vermieter werden nicht ohne weiteres bereit sein, an Stelle des Mieters dieselbe Provision zu zahlen. Vor allem private Kleinvermieter werden versuchen, die Vermietung ohne fremde Hilfe durchzuführen. Unprofessionell gestaltete Mietverträge werden aber zu einer Häufung von Mietrechtsstreitigkeiten führen. Außerdem wird das Risiko des Mietnomadentums steigen, weil private Vermieter nicht in gleicher Weise in der Lage sind, die Seriosität des Mietinteressenten zu prüfen. Vermieter, die eine Maklerprovision zahlen, werden außerdem darauf bestehen, dass das Kündigungsrecht des Mieters für einen längeren Zeitraum ausgeschlossen ist, was sich nachteilig auf seine Flexibilität auswirkt. Ohnehin sind negative Auswirkungen auf die Arbeitnehmermobilität zu erwarten. Aufgrund des geringen Angebots von Maklern und der nur theoretischen Möglichkeit des Suchauftrags, würde es ein Arbeitnehmer schwerer haben eine Wohnung in einer anderen Stadt zu finden. Er müsste sich mit den lokalen Wohnungssuchenden messen.

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

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW, als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Der BFW bündelt die Interessen von Wohnungsbestandshaltern mit eigenen und fremden Beständen, Bauträgern, Projektentwicklern sowie Immobiliendienstleistern. Damit repräsentiert der BFW als einziger deutscher Spitzenverband die vollumfängliche Leistungskette der Immobilienbranche. Die Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen und Gewerbeflächen mit einer Nutzfläche von ca. 38 Millionen Quadratmetern.



bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Der bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) steht. Dazu zählen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), Verwahrstellen, Auslagerungsunternehmen sowie rechtliche, steuerliche und betriebswirtschaftliche Berater. Der Verband hat aktuell 59 Mitglieder, die Sachwertvermögen in Höhe von 127 Mrd. Euro verwalten.



BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in sieben Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.



DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der DDIV ist mit derzeit 1.700 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in zehn Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 2,3 Millionen Wohnungen mit 140 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



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

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er vertritt rund 175 direkte Mitglieder, darunter zahlreiche namhafte Unternehmen der Immobilien- und Finanzwelt sowie 21 Verbände mit insgesamt 37.000 Mitgliedern. Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

