

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages
Frau Renate Künast
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

E-Mail: Rechtsausschuss@bundestag.de

24.11.2014/sue

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher (DST)
Norbert Portz (DStGB)
Dr. Kay Ruge (DLT)

Telefon 0221/3771-2 06
Telefax 0221/3771-509

E-Mail:
gesine.kort-weiher@staedtetag.de
norbert.portz@dstgb.de
kay.ruge@landkreistag.de

Aktenzeichen
64.10.37

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) anlässlich der öffentlichen Anhörung am 03.12.2014

Sehr geehrte Frau Künast,

gerne nutzen wir die Gelegenheit, zu dem o. g. Gesetzentwurf der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

I. Allgemeine Bewertung:

In den letzten Jahren ist es in vielen wirtschaftlich prosperierenden Regionen zu zunehmenden Wohnraumengpässen und in der Folge auch zu zum Teil erheblichen Mietpreissteigerungen gekommen. Insbesondere die – bisher rechtlich nicht begrenzten – Wiedervermietungsrenten sind speziell in den stark nachgefragten Gebieten dieser Städte und Gemeinden massiv gestiegen. Mit dem Gesetzentwurf will die Bundesregierung die bestehende Regelungslücke schließen und den Preisanstieg bei Wiedervermietung auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen.

Die kommunalen Spitzenverbände unterstützen zwar diese Bestrebungen, weisen jedoch zugleich darauf hin, dass durch eine Begrenzung der Wiedervermietungsrenten nur das Symptom bekämpft, nicht aber die Ursache für die steigenden Mieten behoben wird. Die Ursache, insbesondere in attraktiven Groß- und Universitätsstädten gestiegener Mietpreise, besteht maßgeblich in der Verknappung des Wohnungsangebotes in Folge steigender Nachfrage.

Dementsprechend müssen sich die Bemühungen von Bund, Ländern und Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Wohnungspolitik in erster Linie darauf richten, die notwendigen Rahmenbedingungen und Anreize für den Bau neuer Wohnungen, vor allem im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schaffen. Dies beinhaltet auch den notwendigen Umbau anders genutzter Gebäude zu Wohnungen. Nur so kann die Angebotslücke als Ursache für die steigenden Mieten behoben werden. In diesem Sinne wird in der Begründung zu dem Gesetzentwurf völlig zu Recht betont, dass die Mietpreisbremse nur ein Element in einem ganzen Maßnahmenbündel sein kann.

Mit Blick auf den zur Behebung der Wohnraumknappheit dringend erforderlichen Wohnungsneu- und umbau ist es aus Sicht der Bundesvereinigung unerlässlich, einen angemessenen Ausgleich zu schaffen zwischen dem Ziel, die Mieter vor überzogenen Mietsteigerungen zu schützen und dem weiteren Ziel, Hemmnisse für Neu- und Umbauinvestitionen sowie für die Modernisierung von Wohnungen unbedingt zu vermeiden. Um Neuinvestitionen nach wie vor attraktiv zu halten sind die konsequente Beschränkung der Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ auf die Wiedervermietung von Bestandswohnungen sowie die Einführung von Ausnahmeregelungen für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung richtig. Hingegen ist angesichts der an eine Missachtung der Mietpreisgrenze verbundenen Rechtsfolgen fraglich, ob die Neuregelung den betroffenen Mietern einen ausreichenden Schutz vor überzogenen Mietpreisforderungen bietet.

Umso wichtiger wäre es daher, § 5 WiStG nicht nur – wie vorgesehen – beizubehalten, sondern die Vorschrift so zu novellieren, dass sie zu einem in der Praxis anwendbaren Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen wird.

II. Begrüßung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen

Ausdrücklich begrüßen wir die Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen. Hierdurch wird dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Leistung in Auftrag gibt, sie anschließend bezahlen muss („Wer bestellt, bezahlt!“), auch für die Vermittlung von Wohnraum Geltung verschafft. Die Mieterhaushalte werden auf diese Weise – vorbehaltlich etwaiger Umgehungsstrategien durch die betroffenen Vermieter - wirksam von zusätzlichen Ausgaben bei einem Wohnungswechsel entlastet.

III. Divergenzen im Wohnungsmarkt im Blick behalten

Eine nachhaltige und von einem Gesamtumsatz getragene Wohnungspolitik muss über die Regelungen zur „Mietpreisbremse“ hinaus stets im Blick behalten, dass zahlreiche Städte und Gemeinden in wirtschaftsschwachen und schrumpfenden Regionen nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch in Zukunft nicht in den Neubau von Wohnungen, sondern vielfach in Um- oder Rückbaumaßnahmen und damit auch in einen Abriss investieren müssen. Insgesamt stehen in Deutschland derzeit über 1,7 Mio. Wohnungen leer. Insoweit bedarf es auch hier einer abgestimmten und nachhaltigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen sowie eines zielgerichteten Eingehens auf die Probleme in den unterschiedlichen Teilräumen Deutschlands und damit auch sowohl in der Stadt als auch auf dem (peripheren) Land.

IV. Im Einzelnen: Stellungnahme zum Gesetzentwurf

1. Zur „Mietpreisbremse“

Zu § 556 d Abs. 2 BGB-E

In § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB-E werden verschiedene Indikatoren zur Feststellung einer angespannten Wohnungsmarktlage beispielhaft vorgegeben. Wenngleich wir das Bedürfnis des Gesetzgebers nachvollziehen können, durch Vorgabe bestimmter Indikatoren für eine möglichst einheitliche Rechtsanwendung Sorge zu tragen, haben wir Zweifel, dass die Nennung einzelner Indikatoren in Anbetracht der sehr unterschiedlichen Wohnungsmarkt- sowie auch der sehr unterschiedlichen Datenlagen sinnvoll ist. Um in einer Landesverordnung festzustellen, ob in einem bestimmten Gebiet die Wohnungsmarktlage angespannt ist, ist ein Vergleich mit der Entwicklung im jeweiligen Bundesland sowie auch der jeweils betroffenen Stadt oder Gemeinde erforderlich. Zudem können nur solche Indikatoren in Frage kommen, für die Daten für sämtliche Gemeinden im Land zur Verfügung stehen und nach einheitlichen Methoden erhoben werden. Insofern stellt sich die Frage, ob nicht auch in diesem Fall, ebenso wie bei den bereits bestehenden Tatbeständen des § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB und des § 577 a Abs. 2 BGB auf die Nennung möglicher Indikatoren verzichtet und die Auslegung den Ländern überlassen werden kann. Soll die Rechtsverordnung einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten, müssen die Länder die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Tatbestandsmerkmale bei der Bestimmung der Gebietskulisse ohnehin beachten. Alleine hierdurch dürfte eine willkürliche Auslegung des Begriffs „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ ausgeschlossen sein.

Sollte die Beibehaltung des Beispielkatalogs in Satz 3 dennoch für erforderlich gehalten werden, müsste angesichts der regional und örtlich sehr differenzierten Wohnungsmarkt- und Datenlage zumindest darauf verzichtet werden, den „bundesweiten Durchschnitt“ als Anknüpfungspunkt zu wählen.

Nach § 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB-E muss sich aus der Begründung der Rechtsverordnung u. a. auch ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch die Rechtsverordnung bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um den Wohnraummangel zu beheben. Die hinter dieser Regelung stehende Überlegung, dass die Begrenzung der Wiedervermietungs-mieten zwar geeignet ist, den mit den Wohnraummengpässen verbundenen Mietpreisanstieg temporär zu begrenzen, sie aber nicht dazu beiträgt, die eigentliche Ursache für die Mietentwicklung, nämlich die Wohnraumknappheit, zu beseitigen, unterstützt die Bundesvereinigung nachdrücklich. Wir sehen in der vorgesehenen Mietpreisbegrenzung daher allenfalls eine in Städten und Gemeinden mit Wohnraummangel sinnvolle Begleitmaßnahme bis zur eigentlichen Beseitigung der Versorgungsengpässe. Die Mietpreisbegrenzung darf aber bei den Bemühungen um eine Verbesserung der Wohnraumversorgung keinesfalls im Vordergrund stehen. Wie der Bundesrat in seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf zutreffend dargelegt hat, führt die nun vorgesehene gesetzliche Begründungspflicht allerdings dazu, dass die Landesverordnungen mit erheblichen Rechtsunsicherheiten behaftet sind. Daher regen wir an, § 556 d Abs. 2 Satz 7 BGB-E zu streichen und es bei dem Hinweis in der Begründung des Gesetzentwurfs zu belassen.

Zu § 556 g Abs. 2 Satz 1 BGB-E

Gemäß § 556 g Abs. 2 BGB-E kann der Mieter eine zu viel gezahlte Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung gerügt hat und die Mietzahlung nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Wie sich aus der Begründung ergibt, soll der redliche Vermieter hierdurch vor unerwarteten Rückforderungsansprüchen geschützt werden. Allerdings hat die mit der Überschreitung der Mietpreisgrenze verbundene moderate Rechtsfolge für den Vermieter umgekehrt zur Konsequenz, dass unredliche Vermieter bei Verstößen wenig zu befürchten haben und die Regelung daher bewusst ignorieren könnten.

Wir halten die strikte Begrenzung der Rückzahlungspflichten des Vermieters daher nur unter der Voraussetzung für vertretbar, dass § 5 WiStG nicht nur beibehalten, sondern praxisgerecht (siehe II.2) novelliert wird.

2. Anpassung von § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung)

Die Bundesvereinigung begrüßt, dass in dem nun vorliegenden Gesetzentwurf – im Unterschied zum ursprünglichen Referentenentwurf – auf die allgemeine Aufhebung des § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung) verzichtet wird. Wie ausgeführt, halten wir die Beibehaltung dieser bußgeldbewehrten Vorschrift zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen angesichts der mit der Missachtung der Mietpreisbegrenzung nach § 556 d BGB-E verbundenen und nur moderaten Rechtsfolgen für unerlässlich.

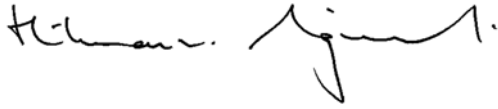
Da die neue Mietpreisbegrenzung zudem nur in den durch Länderverordnungen ausgewiesenen Gebieten anwendbar sein wird, wären die Mieter außerhalb der durch die Rechtsverordnung festgelegten Gebiete sowie nach Auslaufen der Geltungsdauer der jeweiligen Verordnung ohne § 5 WiStG überzogenen Mietpreisforderungen nach wie vor weitgehend schutzlos ausgeliefert. Denn nach den Erfahrungen scheitern in aller Regel Strafverfahren wegen Mietwucher nach § 291 StGB wegen der hohen Anforderungen.

Allerdings halten wir eine inhaltlich unveränderte Beibehaltung des § 5 WiStG für nicht zielführend, da dessen Anwendung in der Praxis derzeit nur eingeschränkt in Betracht kommt. Denn insoweit verlangt die Rechtsprechung, dass eine individuelle Zwangslage des betroffenen Mieters wegen des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ausgenutzt wird, um die überhöhten Mieterträge zu erzielen. Dieser Nachweis ist in der Praxis wegen des subjektiven Merkmals („Ausnutzen“) schwer zu führen, weshalb auch Ordnungswidrigkeitsverfahren nur geringe Erfolgsaussichten haben.

Damit die Regelung wieder zu einem praxistauglichen Instrument wird, muss § 5 WiStG daher so geändert werden, dass der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ zur maßgeblichen Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift wird. Für die Feststellung einer bußgeldbewehrten Mietpreisüberhöhung dürfte dies im Regelfall ausreichend sein. Denn normalerweise sind die Mieter nur bereit, derartig überhöhte Mieten zu akzeptieren, wenn ihnen aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage keine echte Alternative bleibt.

Um daher besonderen Fallkonstellationen Rechnung zu tragen, sollte insoweit dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet werden, im Einzelfall nachzuweisen, dass die hohe Miete nicht aufgrund der Marktanspannung, sondern wegen besonderer Umstände im Einzelfall vereinbart wurde.

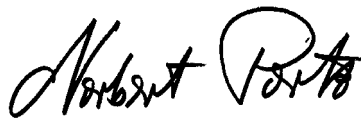
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Kay Ruge
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes