

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 18/3121)

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

I. Einleitung

Die Bundesregierung hat den Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG, BT-Drs. 18/3121) vom 10.11.2014 vorgelegt.

1. Wohnungspolitischer Hintergrund

Ein erklärtes Ziel dieses Gesetzentwurfes liegt in der Begrenzung des rasanten Anstiegs der Wiedervermietungsflächen. Der Deutsche Mieterbund unterstützt dieses Vorhaben. Bezahlbare Wohnungen und ein gerechtes Mietrecht sind für unsere Gesellschaft von größter Bedeutung. Die Realität sieht für die Mehrzahl der Mieter jedoch anders aus. So wächst in vielen deutschen Großstädten eine neue Wohnungsnot heran. Selbst in Regionen mit scheinbar ausgeglichenem Wohnungsmarkt oder Regionen mit einem Überangebot von Wohnungen gibt es Versorgungsprobleme für bestimmte Personengruppen wie beispielsweise Geringverdiener, Studenten oder Rentner. Gerade in den letzten Jahren ist ein enormer Anstieg der Wiedervermietungsflächen in Ballungszentren, attraktiven Städten und Hochschulstandorten zu verzeichnen. Die Nachfrage nach freiwerdenden Mietwohnungen in anspruchsvollen Wohnlagen auf bestimmten Teilmärkten ist enorm. Auf eine freie Wohnung kommen etliche Bewerber. Diese angespannte Mietwohnsituation ermöglicht die Durchsetzung erheblich gesteigerter Mieten. So liegen die Wiedervermietungsflächen nach Statistiken des Deutschen Mieterbundes teilweise 30 Prozent und mehr über den Vergleichsmieten. Die Kluft zwischen Bestandsmiete und Wiedervermietungsfläche ist damit klar erkennbar und nur noch von einem kleiner werdenden Teil der Mieter überwindbar. Einkommensschwächere Haushalte dagegen haben immer

größere Schwierigkeiten, auf den angespannten Teilmärkten bezahlbaren Wohnraum zu finden und sind gezwungenermaßen auf die Außenbezirke verwiesen, was wiederum lange Arbeitswege und die Verdrängung aus ihrem vertrauten sozialen Wohnumfeld bedeutet. Die Bevölkerungsstruktur wird durch die momentane Entwicklung auf dem Mietwohnmarkt in den nachgefragten Städten und Regionen deutlich verändert.

Um die aktuellen Preisauswüchse und die damit verbundene „Gentrifizierung“ zu stoppen, ist eine gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten zwingend notwendig. Durch die Einführung einer „Mietpreisbremse“ kann die aktuelle Fehlentwicklung auf den deutschen Mietwohnmärkten abgemildert werden. Eine Dämpfung der Miethöhe bei der Wiedervermietung ist für das sozialpolitisch notwendige Ziel, die weitere Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus nachgefragten Teilmietwohnmärkten zu stoppen, unumgänglich. Aufgrund des enormen Preisanstiegs bei der Wiedervermietungsmiete ist nicht nur die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte bereits in vollem Gang, sondern auch Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien, sind von ihr betroffen. Natürlich schafft die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete keinen neuen Wohnraum, sie ist aber zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten dringend notwendig.

2. Verfassungsrechtliche Zielvorgabe

Die geplante Regelung zur „Mietpreisbremse“ ist nicht wegen der Verletzung von Vermietergrundrechten verfassungswidrig. Durch die geplanten Regelungen wird zwar unstreitig in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie eingegriffen. Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) gewährleistet den Schutz des Eigentums. Eigentümer dürfen grundsätzlich mit ihren Wohnungen nach ihrem Belieben verfahren, also auch den Mietzins verlangen, den der Markt hergibt. Allerdings unterliegt die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG Schranken. Gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Das die Eigentumsgarantie einschränkende MietNovG ist verhältnismäßig, verfolgt einen legitimen öffentlichen Zweck und ist zur Zweckerreichung geeignet, erforderlich sowie angemessen. Die geplanten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs stellen einen verhältnismäßigen und damit gerechtfertigten Eingriff in den Schutz des Eigentums aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG dar. Legitimer Zweck der geplanten Regelung ist die Begrenzung des exorbitanten Mietanstiegs auf Teilwohnungsmärkten. Indem die Vorschrift die Miethöhe auf 10 Prozent über der Vergleichsmiete begrenzt, ist sie zur Erreichung des Gesetzeszwecks geeignet.

Die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der „Mietpreisbremse“ ergeben sich aus der existenziellen Bedeutung des sozialen Wohnraummietrechts für die Mehrheit der (mietenden) Bevölkerung, die eine spürbare Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum rechtfertigt. Dies ergibt sich aus Artikel 14 Abs. 2 GG, der einen angemessenen Ausgleich verlangt zwischen dem Interesse des Vermieters, sein Eigentum möglichst gewinnbringend einzusetzen, und dem Interesse des Mieters an bezahlbarem Wohnraum. Es ist die Pflicht des Gesetzgebers, diese schutzbedürftigen Interessen des Vermieters und des Mieters in ein gerechtes Verhältnis zu bringen (BVerfGE 91, 294, 308; BVerfGE 110, 1, 28). Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG reicht dabei umso weiter, desto mehr das Schutzgut in einem sozialen Bezug steht (BVerfGE 95, 64, 84), und findet ihre Grenze dort, wo die Bestandsgarantie des Eigentums betroffen ist (BVerfGE 71, 230). Dabei ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass dem Besitzrecht des Mieters an seiner gemieteten Wohnung ebenfalls der Grundrechtsschutz aus Art. 14 Abs. 1 GG zukommt (BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993 – 1 BvR 208/93). Für nicht zweifelsfrei verhältnismäßig hält das Bundesverfassungsgericht daher nur Regelungen, die „die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellen“ (BVerfG, NJW 1992, 1377).

Die Wirtschaftlichkeit der Vermietung und damit die Verhältnismäßigkeit der Mietpreisbremse wird nach der geplanten Vorschrift sichergestellt. Vermieter dürfen nach der geplanten Regelung eine Miete vereinbaren, die 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Lag die bisher geschuldete Miete darüber, ist der Vermieter nicht daran gehindert, diese Miete weiterhin zu fordern, § 556e Abs. 1 BGB-E. Der Vermieter kann also auch mit der Neuregelung sein Eigentum gewinnbringend einsetzen, wobei zugleich das ebenso schutzwürdige Interesse des Mieters an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt wird. Die geplante Regelung ist erforderlich, um die sich im Falle der Wohnungsvermietung gegenüberstehenden Vermieter- und Mieterinteressen in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Die Regulierung des Mietzinses bei Wiedervermietungsmiten ist daher aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sogar verfassungsrechtlich geboten.

Aus diesem Grund ist verfassungsrechtlich nur zu beanstanden, dass der Gesetzentwurf Art. 3 Abs. 1 GG nicht ausreichend beachtet. Zu bedenken ist nämlich, dass derjenige Vermieter, der schon vor der Vermietung eine mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete oder gar eine weit überhöhte bis wucherische Miete erzielt hat, diese auch weiterhin bei der Neuvermietung erheben darf. Ein solcher Vorteil lässt sich nicht rechtfertigen. Zudem benachteiligt diese Regelung den Vermieter unangemessen, der sich gesetzestreu mit der ortsüblichen Miete zufriedengegeben hat. Dieser