

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zu dem

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 18.03.2014

I. Einleitung

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 18. März 2014 vorgelegt.

Ein erklärtes Ziel dieses Gesetzentwurfes liegt in der Begrenzung des rasanten Anstiegs der Wiedervermietungsflächen. Der Deutsche Mieterbund e.V. unterstützt das Gesetzesvorhaben. 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 ansprechenden 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 Mietw ohnmärkten eingedämmt werden. Eine Dämpfung der Miethöhe bei der Wiedervermietung ist für das aus den dargestellten Gründen sozialpolitisch notwendige Ziel, die weitere Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus nachgefragten Teilmietw ohnmärkten zu stoppen, unumgänglich. Aufgrund des enormen Preisanstiegs bei der Wiedervermietungsmiete von teilweise über 30 Prozent ist nicht nur die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte bereits in vollem Gang, sondern sind auch Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien, betroffen. Natürlich schafft die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete keinen neuen Wohnraum, sie ist aber zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten dringend notwendig und sozialpolitisch unbedingt erforderlich.

Die geplante Regelung zur „Mietpreisbremse“ ist entgegen anderer Auffassungen nicht verfassungswidrig. Durch die geplanten Regelungen wird 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 Gesetz muss verhältnismäßig sein, also einen legitimen öffentlichen Zweck verfolgen, geeignet und erforderlich zur Zweckerreichung sowie angemessen sein. 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 gesetzlichen Zweckerreichung geeignet.

Die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der „Mietpreisbremse“ ergeben sich aus der existentiellen Bedeutung des sozialen Wohnraummietrechts für die Mehrheit der (mietenden) Bevölkerung, die eine Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum mit sich bringt. Diese Sozialpflichtigkeit des Eigentums, die sich aus Artikel 14 Abs. 2 GG ergibt, verlangt einen

angemessenen Ausgleich 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 Bezugsobjekt in einem sozialen Bezug steht (BVerfGE 95, 64, 84), und findet ihre Grenze dort, wo die Bestandsgarantie des Eigentums betroffen ist (BVerfGE 71, 230). Für nicht zweifelsfrei verhältnismäßig hält das Bundesverfassungsgericht daher Regelungen, die „die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellen“ (BVerfG, NJW 1992, 1377). Der oben dargestellte enorme Preisanstieg im Bereich der Wiedervermietungsmieten auf bestimmten Teilmietwohnungsmärkten rechtfertigt jedoch den gesetzgeberischen Eingriff in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie.

Die geplante Vorschrift stellt die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht ernsthaft in Frage, denn 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 zeitgleich 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 Wiedervermietungsmieten ist daher sogar verfassungsrechtlich geboten.

§ 556 d Abs. 1 BGB-E bestimmt, dass die Mietpreisbegrenzung nur dann wirken soll, wenn der betreffende Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Hier ist zunächst positiv anzumerken, dass der Gesetzentwurf auf ein bewährtes Instrument zurückgreift. Die im Entwurf aufgestellten Kriterien sind identisch mit denjenigen der Sperrfristenverordnung nach § 577 a Abs. 2 BGB und der Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB. Somit genügt für die Anwendung der Vorschrift eine Mangellage, die bei einer gegenüber dem Angebot erhöhten Nachfrage gegeben ist (Schmidt-Futterer/Blank, § 577a BGB Rdn. 19a; MünchKomm/Häublein, § 577 a BGB Rdn. 11). Die Definition eines angespannten Wohnungsmarktes sollte zur Vermeidung von Diskussionen über die Anforderungen einer Mangellage in das Gesetz, mindestens aber in die Gesetzesbegründung aufgenommen werden. Mit Bekanntgabe des Gesetzentwurfs sind Stimmen laut geworden, die „Mietpreisbremse“ müsse mit verbindlichen Planungen zur

Bereitstellung von mehr Wohnungen durch die Kommunen rechtlich verbindlich gekoppelt werden. Ein solches Anliegen lässt sich schon rechtstechnisch nicht umsetzen. Es würde aber auch verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht standhalten.

Vorzugswürdig wäre allerdings die bundesweite Geltung der „Mietpreisbremse“. Denn nur durch eine flächendeckende, bundesweit gültige Regelung wird die für den Rechtsfrieden erforderliche Rechtssicherheit hergestellt. Da die Landesverordnungen lediglich eine Laufzeit von nur fünf Jahren haben sollen, lässt sich kaum voraussehen, ob es wegen der jeweiligen politischen Situation in dem Bundesland zu einer Verordnung bzw. zu ihrer Verlängerung kommt. Da in ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine flächendeckende „Mietpreisbremse“ ins Leere läuft, bringt sie dort weder Vorteile für die Mieter noch Nachteile für die Wohnungswirtschaft mit sich.

Der Deutsche Mieterbund e.V. spricht sich anstelle der geplanten Streichung des § 5 WiStG für eine Korrektur der Vorschrift dergestalt aus, dass sie wieder eine angemessene Bedeutung bekommt und die Hürden ihrer praktischen Anwendung beseitigt werden, so dass die Festlegung unangemessen überhöhter Mieten wieder über § 5 WiStG sanktioniert werden kann. Mit den geplanten regionalen Begrenzungsmöglichkeiten der Mieten durch das MietNoVG kann eine Aufhebung des § 5 WiStG nicht begründet werden, weil diese das gesetzgeberische Ziel des § 5 WiStG, Wettbewerbsstörungen zu verhindern (Schmidt-Futterer/Blank § 5 WiStG Rdn. 1) nicht ersetzen.

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt die geplanten Änderungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes, mit denen das „Bestellerprinzip“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt wird. Diese vorgesehene Korrektur des WoVermittG entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Mieterbundes und hebt den bislang für den Wohnungssuchenden nachteiligen Zustand auf, dass er auch dann mit den Provisionsansprüchen des Maklers belastet wird, wenn der Vermieter einen Makler zur Wohnungsvermittlung beauftragt hat. Gegen die Einführung des „Bestellerprinzips“ bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Mögliche Eingriffe in die Vertragsfreiheit der beteiligten Parteien (Vermieter, Wohnungssuchender, Wohnungsvermittler) sind durch den mit der Regelung beabsichtigten Schutz des Wohnungssuchenden vor Ausnutzung einer Zwangslage im angespannten Mietwohnmarkt gerechtfertigt. Die geplante Regelung entspricht zudem dem im BGB verankerten Grundsatz, dass derjenige zahlt, der bestellt (s. beispielsweise. § 631 Abs. 1 BGB, § 675 Abs. 1 BGB oder § 611 Abs. 1 BGB).

Im Einzelnen nimmt der Deutsche Mieterbund e.V. zu den geplanten Vorschriften nachstehend Stellung.

II. Artikel 1 des Gesetzentwurfs

1. § 556d BGB–E

§ 556d Abs. 1 BGB–E verpflichtet den Vermieter, grundsätzlich nur eine Miete zu vereinbaren, die bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent übersteigen darf. Dieses in der politischen Diskussion als „Mietpreisbremse“ bezeichnete Instrument soll nach dem Entwurf nur dann eingreifen, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass die Regelung erforderlich ist, um der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte Rechnung zu tragen, da nur in angespannten Wohnungsmärkten eine Mietpreisbegrenzung erforderlich sei. Daher soll das Instrument auch nach fünf Jahren einer Evaluierung unterliegen.

Richtig sieht die Bundesregierung zunächst, dass in Deutschland sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte existieren und nicht in jedem Fall ein Instrument zur Begrenzung der Wiedervermietung erforderlich ist, um z.B. berufsbedingte Wohnungswechsel auch für Normalverdiener und für Familien mit geringem Einkommen zu ermöglichen oder um dem Prozess einer Gentrifizierung wirksam entgegenzutreten. Gegen eine regionale Begrenzung des Instruments der Mietpreisbremse spricht aber zum einen der hohe Aufwand, den die Länder zur Feststellung der regionalen Mangellage treffen müssen. Zudem könnten die Länder allein durch Untätigkeit die Einführung der 10-Prozent-Begrenzung bei der Wiedervermietung unterlaufen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass mit Wegfall der einmal durch den Landesgesetzgeber festgestellten Mangellage eine Verordnung ohne Aufhebungsakt des Ordnungsgebers außer Kraft tritt (OVG Berlin, Urteil vom 13.06.2002 – 5 B 18.01, ebenso BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003 – 5 B 254.02). Wenn aber der Bestand der Rechtsverordnung allein von der faktischen Mangellage abhängt, beeinträchtigt dies die Rechtssicherheit in erheblichem Maße. Eine bundesweite Einführung der Mietpreisbegrenzung beseitigt diese Hemmnisse, ohne dabei der Wohnungswirtschaft weitere Restriktionen aufzuerlegen. Zwar weist die Bundesregierung zu Recht in ihrer Entwurfsbegründung darauf hin, dass in einigen Städten und Regionen die Wiedervermietungsflächen stagnieren oder sogar unter den Bestandsflächen liegen. Dies spricht aber nicht gegen eine bundesweite Regelung. Denn das Instrument der „Mietpreisbremse“ wirkt nur dort, wo der Vermieter Marktchancen hat, die Miete bei

Vertragsschluss noch weiter zu erhöhen. In Gebieten mit Angebotsüberhängen oder in ausgeglichenen Wohnungsmärkten läuft die Regelung daher automatisch ins Leere und ist unschädlich.

Eine flächendeckend bundesweit einheitliche und zeitlich unbegrenzte Regelung der Begrenzung der Wiedervermietungsrente ist daher vorzugswürdig. Sie ist für die zügige Eindämmung der übersteigerten Wiedervermietungsrenten und zur Erhaltung der verfassungsrechtlich gebotenen Rechtssicherheit erforderlich.

Im Übrigen fehlt es der Regelung an der gebotenen Schärfe, um Missbrauch zu vermeiden. Sie verhindert nicht, dass der Vermieter neben der Nettomiete eine überhöhte Betriebskostenpauschale vereinbart, die regelmäßig nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete erfasst und gespiegelt wird. Daher ist durch eine geeignete Formulierung sicherzustellen, dass Betriebskostenpauschalen – wie heute schon Betriebskostenvorauszahlungen – nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen.

Der Deutsche Mieterbund e.V. ist zwar in erster Linie der Wohnraumsicherung verpflichtet. Zu bedenken ist aber auch, dass insbesondere kleine Gewerbetreibende häufig durch hohe Mieten verdrängt werden und so die wirtschaftliche und kulturelle Landschaft des Stadt- und Gemeindegebiets erheblich verändert wird. Darüber hinaus gehen solche Veränderungen häufig mit Insolvenzen einher, da der über Jahre erworbene und angestammte Kundenkreis mit der Verdrängung verloren geht. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte daher geprüft werden, ob eine Ausweitung der Mietpreisbremse auf Kleingewerbetreibende erforderlich ist.

2. § 556e BGB–E

Die beabsichtigte Vorschrift des § 556e BGB–E formuliert Ausnahmen von dem in § 556d BGB–E festgelegten Grundsatz. So soll der Vermieter aus Gründen des Bestandsschutzes an einer im Vormietverhältnis vereinbarten Miethöhe festhalten dürfen, auch wenn diese die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet.

Der Deutsche Mieterbund e.V. schließt sich dieser Überlegung grundsätzlich an. Eine höhere Miete kann dadurch zustande kommen, dass der Vermieter im Vormietverhältnis von dem besonderen Interesse des Mieters an der Wohnung profitieren konnte, oder dass er

Modernisierungen durchgeführt hat, die wegen der Umlage nach §§ 559 ff. BGB zu einem über der ortsüblichen Miete liegenden Mietzins geführt haben.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist es allerdings nicht angezeigt, jedem Vermieter in jedem Umfang Bestandsschutz zu gewähren. So ist der Vermieter nicht schutzwürdig, der die Preisbegrenzung dadurch umgehen will, dass er kurz vor Beendigung des laufenden Mietverhältnisses die Miete einvernehmlich mit seinem Vormieter erhöht und ihm dafür Gegenleistungen verspricht. Das hat die Bundesregierung richtig erkannt und lässt Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt. Unklar ist allerdings, warum in Abs.1 Satz 2 auf § 557 Abs.1 BGB Bezug genommen wird. Der Verweis sollte daher gestrichen werden.

Zu bedenken ist auch, dass die Parteien schon vor Beginn des letzten Mietjahres eine Mieterhöhungsvereinbarung schließen können, die aber erst innerhalb des letzten Mietjahres vollzogen wird. Diese Situation sollte ebenfalls durch eine gesetzgeberische Klarstellung erfasst werden.

Der Ausschluss von Mieterhöhungen muss nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes auch für zwei Fallvarianten gelten, bei denen zwar nicht die Miete im letzten Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses erhöht wurde, aber die Miete, die mit dem Vormieter vereinbart wurde, dennoch nicht herangezogen werden sollte. Zum einen kann es vorkommen, dass ein eingegangenes Mietverhältnis schon nach sehr kurzer Zeit endet, weil sich beispielsweise kurz nach dem Mietvertragsabschluss die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie erheblich verändert haben und er die Wohnung kurzfristig verlassen muss. Häufig kommt es auch zu fristlosen Kündigungen des Mieters wegen erheblicher Vertragsverletzungen. In diesen Fällen trägt der Gedanke des Bestandsschutzes nicht, insbesondere, weil die (kurze) zeitliche Komponente kein besonderes Vertrauen dahingehend rechtfertigt, dass die vereinbarte Vormiete beim Neuabschluss als Rechtfertigung eines 10-prozentigen Zuschlags oder einer höheren als die ortsübliche Vergleichsmiete genommen werden kann.

Des Weiteren wird der Gedanke des Bestandsschutzes über Gebühr beansprucht, wenn der Vermieter unter Ausnutzung einer hohen Mangellage eine Vormiete vereinbaren konnte, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Rechtsordnung hat bislang unter Geltung des § 5 WiStG anerkannt, dass bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ein ordnungswidriges Verhalten des Vermieters vorliegt. Die „Mietpreisbremse“ halbiert diese Anforderung zu

Lasten des Mieters. Daher wäre es widersprüchlich, solche unangemessenen Mietvereinbarungen unter den Bestandsschutz zu stellen und das, was jahrzehntelang als Mietpreisüberhöhung anerkannt war, nunmehr praktisch gegen den eigenen gesetzgeberischen Willen zu billigen.

§ 556e BGB–E vergleicht die zuletzt geschuldete Miete mit der nach § 556d BGB–E zulässigen Miete. Die geschuldete Miete ist diejenige Miete, die der Mieter in jedem Monat (Zahlungsabschnitt) schuldet. Die Entwurfsbegründung stellt hier zu Recht auf den Fall ab, dass rechtswidrig vereinbarte Mieten vom Mieter auf die zulässige Höhe begrenzt werden können. Darüber hinaus verringert sich der Umfang der Zahlungspflicht für den Mieter aber auch, wenn die Miete wegen eines Mangels gemindert ist. Diese Regelung führt somit zu dem Ergebnis, dass ein Vermieter, der den Wohnungsmangel nicht beseitigt, das Risiko eingeht, bei der Wiedervermietung unterhalb der zuletzt vereinbarten Miete zu bleiben.

Entgegen anderer geäußelter Auffassungen ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes diese Regelung sachgerecht, weil der Vermieter einer mangelhaften Wohnung bei der Wiedervermietung Abschläge hinnehmen muss und daher auch nicht vom Bestandsschutz für eine mangelfreie Wohnung profitieren soll. Die Vergünstigung des § 556e BGB-E kommt daher diesem Vermieter nicht zugute.

Folgendes Beispiel soll dies belegen: Der Vermieter hat eine Vormiete von 600,00 Euro vereinbart. Aufgrund verschiedener Mängel ist die Miete auf 450,00 Euro gemindert. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 500,00 Euro. Folge: Bei der Wiedervermietung darf der Vermieter nicht 600,00 Euro vereinbaren, sondern nur 550,00 Euro (500,00 Euro plus 10 Prozent).

§ 556e Abs. 2 BGB–E versucht, für den Vermieter eine günstige Lösung bei Fällen der Modernisierung zu finden. Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren eine Modernisierung durchgeführt, kann er die nach § 556d BGB–E zulässige Miete um den fiktiven Erhöhungsbetrag gemäß §§ 559 ff. BGB erhöhen. Diese Regelung erweist sich in mehrfacher Hinsicht als problematisch.

Zum einen ist ein neu einziehender Mieter nicht in der Lage, bauliche Maßnahmen des Vermieters aus einem Zeitraum vor Beginn des Mietverhältnisses sachgerecht zu beurteilen. Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind schon für den Bewohner schwer abgrenzbar, der eine Modernisierung als Mieter miterlebt. Aus der zeitlichen und räumlichen Distanz betrachtet, kann der Vermieter dem Mieter praktisch alles als Modernisierung

darstellen, ohne dass dies ernstlich vom Mieter überprüft werden könnte. Daher ist in den Fällen, bei denen der Vermieter die Wohnung ohne Mietverhältnis modernisiert, zum einen zu überlegen, ob nicht die nachgewiesenen Modernisierungskosten pauschal um 40% zu senken sind und zum anderen ist das Auskunftsrecht des Mieters an dieser Stelle zu stärken. Der Vermieter sollte dem Mieter eine Mieterhöhungserklärung für eine andere Mietvertragspartei im Haus vorlegen müssen, weil nur so der Mieter mit einiger Sicherheit davon ausgehen kann, dass die vom Vermieter behaupteten Maßnahmen auch durchgeführt wurden. Dies ist auch deshalb erforderlich, weil in vielen Fällen insbesondere der Umlageschlüssel eine kritische Größe bei der Umlageberechnung darstellt (zum Beispiel bei der Dach- und Fassadendämmung bzw. beim Einbau eines Fahrstuhls). Der Fall, dass ein Vermieter eine solche Mieterhöhung gegenüber einem Mitbewohner nicht nachweisen kann, weil das gesamte Haus bei Durchführung der baulichen Maßnahmen leer stand, kommt im Geschosswohnungsbau praktisch nicht vor. Ist dies im Einzelfall doch wegen der umfangreichen baulichen Maßnahmen notwendig gewesen, wird dieser Fall regelmäßig den Ausnahmetatbestand § 556f BGB-E erfüllen (umfassende Modernisierung). Im Ein- oder Zweifamilienhaus reicht die Vorlage der Belege der bauausführenden Firmen, um eine ausreichende Kontrolle über die vorgenommenen Maßnahmen zu sichern.

Der Wortlaut des § 556e BGB-E lässt zudem auch zu, dass der Vermieter bei einem neuen Mietverhältnis die Modernisierungsumlage auch dann geltend machen kann, wenn er im Vormietverhältnis die Umlage bewusst gar nicht oder nur teilweise vorgenommen hat. In diesen Fällen hat der Vermieter aber sein Recht auf Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 ff. BGB verbraucht. Daher ist es gerechtfertigt, dem Vermieter in solchen Fällen nur die Miete gem. § 556d Abs.1 BGB zuzusprechen (ortsübliche Vergleichsmiete der modernisierten Wohnung plus 10 Prozent).

Es diene generell der Vereinfachung, wenn dem Vermieter auch in allen anderen Fällen alternativ angeboten würde, die Miete gemäß § 556 d BGB-E zu vereinbaren und als Bezugsmaßstab die Wohnung im modernisierten Zustand zu nehmen.

3. § 556f BGB-E

Die Vorschrift des § 556f BGB-E befreit den Vermieter bestimmter Wohnungsbestände von der „Mietpreisbremse“. Für den Neubau sind aus Sicht des Deutschen Mieterbundes keine Einwände zu erheben. Bei Wohnraum, der umfassend modernisiert wurde, ergeben sich

jedoch erhebliche Abgrenzungsprobleme. Grundsätzlich ist der Hinweis in der Begründung auf § 16 Abs. 1 WoFG hilfreich, da dort der Begriff des Wohnungsbaus gekoppelt wird an den „wesentliche Bauaufwand“. Dies dürfte mit einer umfassenden Modernisierung iSd § 556f BGB-E gleichzustellen sein. Zur Klarstellung des Gewollten sollte § 556f Nr. 2 BGB-E daher wie folgt ergänzt werden: *„Umfassend modernisierter Wohnraum liegt vor, wenn er aufgrund seines wesentlichen Bauaufwandes einem Neubau gleichkommt“*.

4. § 556g BGB-E

§ 556 g Abs. 1 BGB-E verpflichtet den Vermieter auf Verlangen des Mieters, Auskunft über die für die vereinbarte Vormiete maßgeblichen Tatsachen zu erteilen. Problematisch in diesem Zusammenhang ist die Auffassung der Entwurfsverfasser, der Vermieter könne bei den vorzulegenden Dokumenten den Namen des Vormieters unkenntlich machen. Das führt nämlich beim Mieter zu erheblichen praktischen Beweisproblemen. Zum einen ergibt sich in einem Mehrfamilienhaus die Identifizierung der Wohnung häufig nur aus dem Namen des Mieters. Ist dieser geschwärzt, weiß der Nachmieter nicht, ob sich das vorgelegte Dokument auf seine Wohnung bezieht. Zum anderen ist der Mieter vielfach auf die Aussage des Vermieters angewiesen, um den Wahrheitsgehalt der Informationen überprüfen zu können. Daher sollte sichergestellt werden, dass bei den vorgelegten Dokumenten eine Individualisierung der betroffenen Wohnungen möglich ist, und – bei Bedarf – der Mieter den Namen des Vormieters zwecks Befragung mitgeteilt bekommt.

Gemäß Abs. 2 dieser Vorschrift kann der Mieter die nicht geschuldete Miete nur für die Zukunft und nur dann zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ gegenüber dem Vermieter gerügt hat. Um sich Klarheit über den Umfang des nicht geschuldeten Teils der Miete zu verschaffen, hat der Mieter gemäß Abs. 1 einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter.

Unklar bleibt, in welchem Verhältnis der Auskunftsanspruch zum Rückforderungsanspruch steht. Ist der Vermieter in jedem Fall zur Auskunft verpflichtet oder nur dann, wenn der Mieter die vereinbarte Miete rügen will oder gerügt hat? Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist dem Interesse des Mieters Rechnung getragen, wenn er mit dem Verlangen auf Auskunft die Rüge nach Abs. 2 verbinden kann. Hinsichtlich der Anforderungen an die Rüge ist unseres Erachtens eine Klarstellung erforderlich. Es muss ausreichend sein, dass der Mieter ein Indiz für eine überhöhte Miete vorbringen kann.

Umfangreiche Tatsachen kann er regelmäßig nicht vortragen, weil er diese erst durch Geltendmachung seines Auskunftsanspruchs ermitteln kann.

In dem Fall der Rüge wird die nicht geschuldete, aber gezahlte Miete mit dem auf die Rüge folgenden Monat zur Rückzahlung fällig, bzw. muss der Mieter sie erst gar nicht entrichten. Der Vermieter kann somit auch nicht durch Verzögerungen der Auskünfte seine Rückzahlungspflichten verkürzen. Um eine beschleunigte Abwicklung der Mieterrüge zu gewährleisten, sollte der Vermieter zur Auskunft „unverzüglich“ verpflichtet werden. Dies hätte den Vorteil, dass die Frist zur Vorlage der notwendigen Belege zwar zügig, aber doch unter Berücksichtigung der individuellen Möglichkeiten des Vermieters zu bemessen ist.

Problematischer scheint die Regelung, wonach der Vermieter für den Zeitraum vom Vertragsschluss bis zur Rüge des Mieters den nicht geschuldeten Teil der Miete behalten darf. Das führt zu der Möglichkeit des Vermieters, ohne für ihn nachteilige Konsequenzen eine höhere Wiedervermietungsmiete zu vereinbaren, als dies zulässig wäre. Rügt der Mieter nicht oder erst später nach Beginn des Mietverhältnisses, hat der Vermieter durch sein rechtswidriges Handeln einen rechtlich akzeptierten wirtschaftlichen Erfolg erzielt. Dies ist widersprüchlich. Der Vermieter darf von Beginn des Mietverhältnisses an nur Anspruch auf die zulässig vereinbarte Miete haben. Um zu vermeiden, dass möglicherweise erst nach einigen Jahren Streit hierüber entsteht und für den Vermieter hohe Rückzahlungsbeträge drohen, kann der Mieter verpflichtet werden, seine Rüge in angemessener Zeit vorzubringen. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes sollte im Regelfall ein Jahr ausreichend sein, um dem Mieter die Rüge zu ermöglichen, es sei denn, er hat die Verzögerung nicht zu vertreten.

Ist der Vermieter zur Rückzahlung verpflichtet, muss er den Betrag zurückgewähren, der die ortsübliche Miete übersteigt. Mit dieser Regelung kann von vornherein unterbunden werden, dass ein Vermieter praktische ohne Risiko von der gesetzlichen Vorgabe zu Lasten des Mieters abweicht.

Unklar ist der Umfang des Auskunftsanspruchs. Um zu vermeiden, dass der Mieter sich auf Schriftstücke verlassen muss, die der Vermieter nur wegen der Rüge selbst hergestellt hat, z.B. die Erhöhung gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2, 3 BGB, sollte dem Mieter auch die Möglichkeit eingeräumt werden, vergleichbare Schriftstücke anderer Mietparteien einzusehen. Ist die Höhe der Vormiete streitig, muss der Mieter auch die Möglichkeit haben, Mietzahlungseingänge des Vermieters zu kontrollieren.

Es wird in der Praxis nicht zu vermeiden sein, dass der Mieter vom Vermieter die gewünschten Auskünfte nicht bekommt und daher auf Risiko den vermeintlich nicht geschuldeten Teil der Miete einbehält. Erweist sich dieses Vorgehen als falsch, weil sich später herausstellt, dass der Vermieter die zulässige Miete vereinbart hat, kann dies für den Mieter den Verlust der Wohnung bedeuten. Der Vermieter wird auf das Ansinnen des Mieters zur Auskunft mit Gegendruck antworten und bei Zahlungsrückständen mit der Kündigung drohen und sie ggf. auch aussprechen. Da bei der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs der Mieter keine Heilungsmöglichkeiten hat, geht in diesen Fällen die Wohnung für ihn verloren. Daher ist sicherzustellen, dass der Vermieter mindestens bis zur Auskunftserteilung, zuzüglich einer angemessenen Frist, den Mietern die Nachholung der Zahlung ggf. bis dahin einbehaltener Beträge einräumen muss.

III. Artikel 3 des Gesetzentwurfs

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt die im Referentenentwurf vorgesehenen Änderungen des WoVermittG, mit denen das sogenannte „Bestellerprinzip“ im Gesetz verankert wird. Es entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Mieterbundes, dass der bisher unbefriedigende Rechtszustand korrigiert wird, nach dem Wohnungssuchende auch dann mit Maklerprovisionsansprüchen belastet werden, wenn die Wohnung im Kern bereits vom Vermieter an den Makler zur Vermittlung gegeben wurde.

Richtigerweise soll derjenige die Maklercourtage bezahlen, der den Makler beauftragt hat. Dies ist in aller Regel der Vermieter, der sich so eigene Aufwendungen bei der Neuvermietung sparen möchte.

Im Referentenentwurf werden verschiedene Ergänzungen und Neuregelungen des WoVermittG vorgeschlagen. Es bleibt bei dem Grundsatz gemäß § 2 Abs. 1 WoVermittG, nach dem der Wohnungsvermittler eine Provision nur dann fordern kann, wenn infolge seiner Vermittlung oder seines Nachweises tatsächlich ein Mietvertrag zustande kommt. Diese erfolgsabhängige Komponente wird durch die Ergänzungen im neu eingefügten Abs. 1 a zugunsten des Wohnungssuchenden dahingehend präzisiert, dass dieser nur dann eine Vermittlungsprovision zu zahlen hat, wenn er als Wohnungssuchender dem Vermittler in Textform einen Suchauftrag erteilt hat und wenn der Wohnungsvermittler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Richtigerweise wird für den Suchauftrag des Wohnungssuchenden die Textform vorgeschrieben, da hiermit eine Warnfunktion verbunden

ist und die bislang zu unbilligen Ergebnissen führende rechtliche Situation vermieden wird, dass durch schlüssiges Verhalten ein Vermittlungsvertrag zustande kommen kann. Dies ist nun nicht mehr möglich, was die Rechtssicherheit stärkt.

Die bislang vorgeschlagene Regelung muss aber noch intensiv nach ihren Umgehungsmöglichkeiten überprüft werden. So ist es nach der bisher vorgeschlagenen Regelung möglich, dass sich zwei Makler zusammenschließen, indem ein Makler die Angebote von Vermietern sammelt, während der andere sich von den Mietern Suchaufträge erteilen lässt. Der die Angebote sammelnde Makler steht damit nicht im „Lager“ des Mieters und kann seinem Maklerkollegen auf Wunsch entsprechende Angebote unterbreiten.

Zudem ist die vorgeschlagene Regelung dahingehend zu überprüfen, ob sie auch den Gegebenheiten in Internetportalen Rechnung trägt. Trägt sich der Mieter beispielsweise in eine „Wunschliste“ eines Anbieters ein, kann damit schnell mit Anklicken eines kleinen Buttons ein Suchauftrag verbunden sein. Für solche Fälle sind entsprechende rechtliche Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. Zu denken ist an eine entsprechende Anwendung des § 312g BGB.

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt es ausdrücklich, dass Verstöße und Umgehungsversuche nun durch eine Ergänzung des § 8 WoVermittG bußgeldbewehrt werden. Es wäre allerdings hier angebracht, nicht nur den Wohnungsvermittler in die Pflicht zu nehmen, sondern die Bußgeldbewehrung auch auf den Vermieter zu erstrecken, sofern er versucht, die eindeutigen Regelungen zu umgehen.

IV. Artikel 4 des Gesetzentwurfs

Artikel 4 des Gesetzentwurfs hebt § 5 WiStG auf. Zur Begründung wird angeführt, dass die Vorschrift sich nicht als wirksames Instrument zur Mietpreisbegrenzung erwiesen habe. Die Anforderungen an die Merkmale „Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ sowie „vergleichbare Wohnungen“ seien durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH NJW 2005, 2156; 2004, 1740) zu hoch und entfaltet keine Wirkung mehr. Dem wird ausdrücklich zugestimmt. Die Konsequenz darf aber nicht sein, § 5 WiStG zu streichen. Vielmehr liegt es nahe, § 5 WiStG im Wortlaut so zu ändern, dass die Vorschrift wieder ihr ursprünglich zugedachtes Ziel erreichen kann, nämlich Wettbewerbsstörungen zu verhindern (Schmidt-Futterer/Blank, nach § 535 BGB Rdn. 1).

Die Streichung des § 5 WiStG benachteiligt die Mieter unangemessen. Sie führt dazu, dass Mietpreisüberhöhungen nicht mehr rückwirkend korrigiert werden können, die Sanktionen wegen der Vereinbarung einer überhöhten Miete nicht flächendeckend gelten und im Übrigen das mit der vorsätzlichen Mietpreisüberhöhung zum Ausdruck kommende sozialschädliche Verhalten nicht Bußgeld bewehrt ist. Die beabsichtigte Laufzeit der „Mietpreisbremse“ von nur 5 Jahren verstärkt diesen Nachteil.

Die hierzu vorgelegten Vorschriften des Gesetzentwurfs sind dazu nicht ausreichend. Praktische Schwierigkeiten bereitet zunächst die Feststellung, ob in der Gemeinde ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht. Der BGH hat entschieden, dass beim Merkmal des „geringen Angebots“ auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen ist (Urteil vom 13.04.2005 – VIII ZR 44/04 – WuM 2005, 471). Danach ist dieses Merkmal nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt ist. Das hat sich in einigen Großstädten als sehr problematisch erwiesen. Zur Feststellung der üblichen Entgelte sollte deshalb nicht nur auf die gesamte Gemeinde, sondern ggf. auch auf Teile derselben abgestellt werden.

Der BGH hat dem Mieter zudem eine zu hohe Nachweispflicht dafür auferlegt, dass die Mietvereinbarung infolge der „Ausnutzung eines geringen Angebots“ zustande gekommen ist (Urteil vom 28.01.2004 – VIII ZR 190/03 – WuM 2004, 294). Der Deutsche Mieterbund e.V. schlägt vor, hierfür eine gesetzliche Vermutung festzulegen. Besteht in dem Gemeindegebiet eine Mangellage, spricht das dafür, dass die überhöhte Miete als Folge des geringen Angebots an vergleichbaren Mietwohnungen abgeschlossen wurde.

Der Deutsche Mieterbund e.V. schlägt folgende Änderung für § 5 Abs. 2 WiStG vor. Dieser entspricht dem Reformvorschlag des Hamburger Senats von Anfang 2013:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die die üblichen Entgelte um mehr als 20 von Hundert übersteigen, die in einer Gemeinde, in Teilen der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Nicht unangemessen hoch sind Entgelte nach Satz 1 nur dann, wenn

- *kein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht,*
- *die Höhe der Miete bei der Vermietung offensichtlich keine Rolle gespielt hat,*

- *oder die Entgelte zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.“*

§ 5 WiStG muss auch deshalb erhalten bleiben, weil sich dieser Vorschrift ein vielfältiger Anwendungsbereich eröffnet. Dabei ist zu bedenken, dass eine Mietpreisüberhöhung erst dann vorliegt, wenn die Miete 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Vorschrift zur Mietpreisüberhöhung ist bzw. soll in folgenden Fällen anwendbar sein:

- bei einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 557 Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter erheblich über das Ziel hinausschießt und die Zahlung einer überhöhten Miete verabredet.
- bei einer Wiedervermietung im Sinne von § 556d Abs. 1 BGB-E. In Ergänzung zu dem Rückforderungsanspruch des Mieters soll der Vermieter mit einem Bußgeld belegt werden können, wenn die Miete 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
- bei der Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete entsprechend § 557a Abs. 4 und § 557b Abs. 4 BGB-E.

§ 5 WiStG ist auch deshalb nicht zu streichen, weil es für Mietpreisüberhöhungen praktisch keine anderen Sanktionen gibt. Die strafrechtliche Norm des § 291 StGB ist zur Sanktion des Vermieters untauglich. Der Vermieter soll nicht in jedem Fall der Mietpreisüberschreitung kriminalisiert werden. Die Voraussetzungen der Norm sind daher derart hochgeschraubt, dass sie in der wohnungswirtschaftlichen Praxis nahezu bedeutungslos ist.

V. Schlussbemerkung:

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes weist der Gesetzentwurf noch einige Schwächen auf, wenn auch der Regelungsgehalt in die richtige Richtung weist. Unstimmigkeiten bei der „Mietpreisbremse“ müssen behoben und § 5 WiStG beibehalten werden. Die Regelungen zur Maklercourtage erfordern nur geringfügige Ergänzungen.

Berlin, den 21.5.2014/E

.....