



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**

23. Mai 2014

Präambel

Der BFW 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).

Der fachlichen Stellungnahme voran zu stellen ist der Hinweis, dass das Vorhaben der Mietrechtsänderung zu Lasten der Vermieter und Investoren in einen Zeitraum fällt, indem der Mietwohnungsneubau gegenüber dem Eigentumswohnungsneubau nicht konkurrenzfähig ist, kaum noch Mietwohnungsneubau stattfindet und die Herausforderungen des demographischen Wandels und der Energiewende im Mietwohnungsbestand ohne zusätzliche private Investitionen nicht erfolgreich zu bewältigen sind. Statt Rechtssicherheit als Grundvoraussetzung für die Investition privaten Kapitals in Mietwohnungsneubau und Bestandssanierung zu schaffen, beschädigt nach dem Koalitionsvertrag auch der Referentenentwurf gerade diese Bereiche weiter. Die Entwicklung der Neubaumiete und damit die neben der Rendite wichtige Grundstückswertentwicklung über die fiktive Marktmiete bei normaler Fluktuation wird eingefroren; bei steigenden Lebenshaltungskosten eine reale Entwertung der Immobilien.

Die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung oder die Neukalkulation der Miete bei umfassenden Maßnahmen werden durch den Referentenentwurf in Frage gestellt. Allein die Ankündigung der Mietpreisbremse hat dazu geführt, dass jedes fünfte BFW-Unternehmen seine Aktivitäten im Wohnungsbau in 2015 vermindern will, obwohl die Nachfrage allein wegen der historisch hohen Zuwanderung weiter wächst (rund 400.000 dauerhafte Zuwanderer allein im Jahr 2012 gemäß OECD). Für 2014 hatte dies nicht einmal jedes zwölfte Unternehmen angekündigt.

Sicher kalkulierbar ist derzeit nur noch die Entwicklung von Mietwohnungen, die derzeit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden. Es ist zu erwarten, dass sich die Investoren darauf konzentrieren werden, mit der Folge, dass diese Mieten ohne Investitionen in Modernisierungen vehement ansteigen werden. Die Mietpreisbremse im oberen Segment wird somit im unteren Segment bezahlt werden. Statt durch Anreize bewusst zu lenken, werden durch Reglementierungen Fehlentwicklungen gefördert.

Zum vorliegenden Referentenentwurf konkret:

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. Die angestrebte Gesetzesänderung wirkt als Investitionsbremse für den Mietwohnungsneubau und führt zu mehr Bürokratie und zu mehr Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern.

Die grundsätzliche Ablehnung jeglicher Form der Mietpreisbremse hat der BFW daher immer wieder betont. Die Stellungnahme des BFW versteht sich nicht als Mitarbeit an einer solchen, sondern als Nachweis, dass der derzeitige Entwurf den verfassungsrechtlichen Rahmen bzw. die durch den Koalitionsvertrag gemachten Vorgaben nicht einhält.

Die wesentlichen Kritikpunkte lauten wie folgt:

1. Die moderate Erhöhung von Mieten, für die keine ortsübliche Vergleichsmiete feststellbar ist oder die bereits heute über dieser liegen, ist kein Exzess. Dies gilt insbesondere dann, wenn Mietanpassungen zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder getätigter Investitionen des Vermieters notwendig sind. Derartige moderate Mietanpassungen, die also keine Exzesse darstellen, müssen von den gesetzlichen Mietpreisbegrenzungen nach dem MietNovG ausgenommen werden.
2. Es gibt bisher kein zuverlässiges Mittel zur Feststellung der ortsüblichen Wiedervermietungsmiete. Die Anknüpfung an bisher bestehende Mietspiegel in der Entwurfsbegründung gefährdet deren Funktion, für soziale Ausgewogenheit in Bestandsmietverhältnissen zu sorgen.
3. Ohne die gesetzliche Kopplung mit erhöhten Anstrengungen im Wohnungsneubau (Maßnahmenplan) verfestigt eine Mietpreisbremse die Anspannung in Mietwohnungsmärkten. Die Kopplung an den Maßnahmenplan zur Behebung der Mangellage ist daher in der Ermächtigungsgrundlage verpflichtend für die Bundesländer zu regeln.
4. Ohne „echte“ Befristung der Ermächtigungsgrundlage (Sunset-Klausel) besteht die Gefahr, dass die Länder abwarten und keine zeitnahen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts oder zur Beseitigung eines angespannten Wohnungsmarktes treffen.

Im Einzelnen:

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/Bezugsgröße rechtssicher gestalten

Der Entwurf geht unzutreffend davon aus, dass der bisher im Mietrecht bekannte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzessystematischer Anknüpfungspunkt für das Feststellen eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bei der Wiedervermietung sein kann.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet jedoch bislang lediglich die Berechnungsrundlage 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 des Vermieters zu den Kündigungsschutzrechten des Mieters. 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 gleichzusetzen. Sie liegt gerade in Nachfragemärkten aufgrund des statistischen Einflusses der zu beachtenden 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 feststehender 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.

Vollkommen unbeachtet vom Gesetzesentwurf sind bisher die Selbstregulierungskräfte des Marktes. In angespannten Wohnungsmärkten ist die Umzugswilligkeit der Mieter naturgemäß geringer, so dass sich auch die Fluktuation und damit die Anzahl Neuvertragsmieten verringert. Damit verringert sich auch die ortsübliche Vergleichsmiete. Angespannte Wohnungsmärkte tragen damit durch eigene Selbstregulierung, also ohne gesetzlichen Eingriff, zur Dämpfung der allgemeinen Mietenentwicklung bei. Vor einer verfassungsrechtlich bedenklichen gesetzlichen Regelung sind solche Marktmechanismen zu evaluieren.

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 2010 bestehen Mietspiegel dann nur noch aus Mieten

- gedeckelt durch Kappungsrenzen 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 Wiedervermietungsmieten endgültig verloren geht, womit auch die Legitimationsbasis des Vergleichsmietensystems und insbesondere die materiell rechtliche Legitimationsbasis des qualifizierten Mietspiegels unterlaufen wird.

Statt eines Marktpreises wird ein staatlich zugelassener Preis angezeigt und zur Grundlage der Preisbildung gemacht.

Will man diesem Zirkelschluss begegnen, müsste eine zweistufige Prüfung vorgenommen werden, wobei die erste Stufe die Veränderung des bestehenden Preisgefüge zur Vermeidung von Exzessen regelt und erst die zweite Stufe kontrolliert, ob dadurch verhindert wird, dass der angemessene Preis für den Wohnraum erzielt wird. Konkret bedeutet dies: Bleibt die Erhöhung der Vormiete zur Wiedervermietungsmiete unter einem gewissen Prozentsatz, dürfte eine Mietpreisbremse nicht greifen (erster Prüfungsschritt). Sollte die Erhöhung höher ausfallen, aber dennoch zu einer Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, ist dies auch kein Exzess und dürfte ebenfalls nicht von der Mietpreisbremse erfasst werden (zweiter Prüfungsschritt). Eine solche Ausgestaltung würde sicherstellen, dass die Mietpreisbremse nicht in das gewachsene Preisgefüge zu Gunsten der heute schon hochpreisigen Segmente eingreift, sondern das gesamte Preisgefüge gedämpft fortgeschrieben wird.

Da die Vormiete fix ist und keine aufwendigen Ermittlungen wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete erfordert, wäre dies im Übrigen ein Beitrag zur Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten. Das Zurückdrängen der ortsüblichen Vergleichsmiete in einen zweiten, vermieterbegünstigenden Prüfungsschritt nimmt zugleich den oben dargestellten verfassungsrechtlichen Druck von diesem Anknüpfungspunkt.

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 des BFW geboten, die gesetzliche Obergrenze im Kontext bestehender gesetzlicher Regelungen festzulegen.

Gesetzessystematischer, teleologischer und historischer Anknüpfungspunkt könnte aus Sicht des BFW die 20-Prozent-Grenze in § 5 WiStG sein.

Historisch betrachtet ist § 5 WiStG (1954) vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot geschaffen worden. Die gesetzliche 20-Prozent-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 20-Prozent-Obergrenze auf die Regulierung der Wiedervermietungsmieten zu übertragen.

c) Mangellage definieren

Die rechtliche Voraussetzung für eine Begrenzung von Wiedervermietungsmieten 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 Wiedervermietungsmieten 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 (Wiedervermietungsmieten) 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 Wiedervermietungsmieten 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 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 Landesgesetz-

geber 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 erbringen.

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), Objektart (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) Einheitliche Rechtsanwendung bei der Bestimmung der teilmarktbezogenen Mangellagen gewährleisten (siehe oben zu (1) a bis e)

In Anbetracht der umfassenden Anforderungen für den rechtssicheren Nachweis von Mangellagen ist es aus Sicht des BFW erforderlich, die Landesgesetzgeber nicht lediglich zu ermächtigen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten *zu bestimmen*. Stattdessen sollte die Identifikation der betroffenen Teilmärkte, der qualifizierte Nachweis der Mangellagen und die fortlaufende Evaluation der Mangellagen bereits in der Ermächtigungsgrundlage festgeschrieben werden. Einheitliche Indikatoren für Mangellagen sollten zumindest in die Gesetzesbegründung aufgenommen werden. Nur so wird eine einheitliche Rechtsanwendung in den Bundesländern gewährleistet, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen entspricht.

g) Gesetzliche Befristung regeln

Die gesetzliche Begrenzung der Wiedervermietungsmieten 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 Wiedervermietungsmieten 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.

Schließlich weist der BFW darauf hin, dass die Streichung des § 5 WiStG ein deutliches Indiz dafür ist, dass mit dem Referentenentwurf gerade keine befristete, sondern eine dauerhafte Ermächtigungsgrundlage der Länder zur Bestimmung von Geltungsgebieten der Mietpreisbremse geschaffen werden soll. Dies widerspricht dem im Koalitionsvertrag manifestierten politischen Willen der Regierungsparteien.

h) 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 vertraglich vereinbarte 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. Diese an und für sich positive Regelung relativiert sich 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 Mietpreisklemme 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.

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 Wiedervermietungsmieten 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 Vermieter 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 Mietprelsbremse 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.

BFW Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

BGB-Vorstand

Andreas Ibel – Präsident

Dr. Christian Kube – Vizepräsident

Frank Vierkötter – Vizepräsident

Dirk Lindner – Schatzmeister

Bundesgeschäftsführer

RA Christian Bruch

Ansprechpartner:

RA Franco Höfling, Justiziar/Referent Recht und Energie

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, rue du Luxembourg, 1050 Bruxelles, BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618 / Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: office@bfw-bund.de / Internet: www.bfw-bund.de