

21.05.2014

## **Mit „Mietpreisbremse“ für ein gutes und bezahlbares Wohnen sorgen!**

**Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zum**

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

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. – vzbv  
Team Energie & Mobilität  
Markgrafenstr. 66  
10969 Berlin  
Hyewon.Seo@vzbv.de  
www.vzbv.de

**Der Verbraucherzentrale Bundesverband begrüßt den 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.**

## **Einleitung**

Die Wohnung ist der Mittelpunkt der persönlichen Existenz und die Basis des sozialen Lebens für jeden Menschen und ein grundlegender Bestandteil der Daseinsvorsorge. Daher ist die Gewährleistung des Zugangs zu guten und bezahlbaren Wohnräumen die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und eine unaufschiebbare Aufgabe der Politik.

In den letzten Jahren haben niedrigere Neubauzahlen und die steigende wirtschaftliche und kulturelle Attraktivität einiger Städte trotz der allgemein ausgeglichenen Wohnraumversorgungslage dazu geführt, dass in diesen Städten einerseits die Wohnraumnachfrage immer weiter gestiegen ist und andererseits immer weniger günstigere Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Folge ist zum einen die zum Teil rasant gestiegene Miete: Im Schnitt müssen Mieter 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen – einkommensschwächere Haushalte sogar rund 45 Prozent<sup>1</sup>. Zum anderen werden zahlreiche Menschen gezwungen, das oftmals langjährig bewohnte Wohnumfeld zu verlassen und in günstigere Bezirke, oft am Rande der Stadt, ziehen müssen.

Die in dem vorliegenden Referentenentwurf enthaltenen Regelungen sind wichtige Meilensteine, um eine gute und bezahlbare Wohnungsverversorgung für die Bevölkerung zu sorgen. Insbesondere die in der öffentlichen Diskussion als „Mietpreisbremse“ bezeichnete Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ist ein sinnvolles und geeignetes Instrument, um den in den letzten Jahren in die Höhe treibenden Wohnkosten und damit einhergegangenen Gentrifizierungstrends Einhalt zu gebieten. Dies bestätigt auch die Umfrage zum ARD-Deutschlandtrend von Juni 2013: 61 Prozent halten die Einführung einer Mietpreisbremse für sinnvoll und richtig<sup>2</sup>.

Die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung zielt darauf, dass nur der Wohnungssuchende, der zur Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen als erstes einen Makler beauftragt auch die Maklerprovision zu tragen hat. Der Abschluss eines eigenständigen Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden soll zudem an ein Textformerfordernis geknüpft werden. Der Verbraucherzentrale Bundesverband begrüßt ausdrücklich die Stärkung des Bestellerprinzips. Sie schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten und weist Auswüchse bei der Wohnungsvermittlung in die Schranken.

---

<sup>1</sup> Pressemitteilung Deutscher Mieterbund vom 15.02.2013

<sup>2</sup> <http://www.tagesschau.de/inland/deutschlandtrend1754.pdf>

**Im Wesentlichen fordert der vzbv:****1. „Mietpreisbremse“ – schnell, einfach und wirksam einführen**

Nach dem Gesetzesentwurf darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr als um 10 Prozent übersteigen. Diese Mietpreisbegrenzung soll nur in den Gebieten maximal für fünf Jahre gelten, die die Landesregierungen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen.

Grundsätzlich ist diese Regelung der Mietpreisbegrenzung zu begrüßen. Allerdings ist zu befürchten, dass dieses Instrument aufgrund des zu erwartenden hohen Verwaltungsaufwandes der Länder trotz der Dringlichkeit in den Wohnungsmärkten auf sich warten lässt, wenn nicht gar durch Nicht-tätigwerden der Länder ins Leere läuft. So wurde bereits in der Begründung des Antrags des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31.05.2013 darauf hingewiesen, dass die Verordnungsermächtigung, aufgrund derer die Landesregierungen, Gemeinden oder Teile von Gemeinden bestimmen können, in der Regel nur den Stadtstaaten hilft<sup>3</sup>. „Flächenländer mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen müssen ein zeit- und kostenintensives Gutachterverfahren beschreiten, um die Gebiete abzugrenzen...“.

**Der Verbraucherzentrale Bundesverband fordert daher eine kurzfristige umsetzbare Lösung: eine flächendeckende bundesweit einheitliche Regelung der Begrenzung der Wiedervermietungs-miete.**

**2. Eine überhöhte Vormiete darf nicht als Maßstab gelten**

Die Begrenzung der Wiedervermietungs-miete soll jedoch sowohl für die neu errichteten und umfassend modernisierten Wohnungen keine Gültigkeit haben, als auch in den Fällen, wo die Miete des vorherigen Mieters über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Im letzteren Fall soll der Vermieter nach § 556e Absatz 1 BGB-E befugt sein, diese Miete weiter zu verlangen. Dies soll auch gelten, wenn die bisherige Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Dies ist widersprüchlich:

Der vorliegende Gesetzesentwurf soll gerade dazu dienen, solche unangemessenen Mietvereinbarungen einzudämmen. Aber diese Regelung legitimiert unter Vorgabe des Bestandsschutzes genau diese Situation, zumal die Rechtsordnung unter der Geltung des § 5 WiStG anerkennt, dass bei einer Überschreitung der Miete von 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ein sanktionswürdiges Verhalten des Vermieters vorliegt.

Ferner führt diese Regelung dazu, dass die Möglichkeit der Begrenzung der Wiedervermietungs-miete dadurch entscheidend eingeschränkt wird, bedenkt man, dass die Wiedervermietungs-mieten auf teuren Märkten bereits durchschnittlich 23 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen<sup>4</sup>. Bei den betreffenden Wohnungen wird die bisherige Situation also verfestigt.

---

<sup>3</sup> Drucksache 459/13, S. 19

<sup>4</sup> Begründung des Referentenentwurfs zum MietNovG vom 18.03.2014, S. 22

Darüber hinaus weist der Verbraucherzentrale Bundesverband in dem Zusammenhang auf die jüngste Entwicklung der Angebotsmieten in ganz Deutschland hin: Nach der Meldung des SPIEGEL konnte das Internetportal Immobilienscout24 nach einer Auswertung von Mietangeboten feststellen, dass die Mieten in den ersten drei Monaten von 2014, vor allem in mittelgroßen Städten, um durchschnittlich fast drei Prozent gestiegen sind, was den größten Preisanstieg seit Erstellung des eigenen Immobilienindex IMX bedeutet<sup>5</sup>. Zurückgeführt wird diese Entwicklung auf die Ankündigung der Großen Koalition, eine umfassende Mietpreisbremse einzuführen.

**Der Verbraucherzentrale Bundesverband fordert daher, solchen Praktiken der unangemessenen Mietvereinbarungen deutlich Einhalt zu bieten** und schlägt folgende Ergänzung im § 556e Abs. 2 in Anlehnung an die Begründung des Antrags des Landes Nordrhein-Westfalen (Drucksache 459/13, S. 18) vor:

*„War die Miete, die der vorherige Mieter tatsächlich zuletzt zahlte, demgegenüber unzulässig überhöht, so ist Maßstab für die Wiedervermietungsmiete nur der verbleibende Teil, den der vorherige Mieter rechtlich schuldete.“*

### 3. Der Auskunftsanspruch muss klargestellt werden

Der Mieter kann nach § 556g Abs. 2 die nicht geschuldete Miete für die Zukunft zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Regelung der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete gegenüber dem Vermieter gerügt hat. Um sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob und auf welchen Umfang sich der nicht geschuldete Teil der Miete beläuft, hat der Mieter gemäß Absatz 1 einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter.

Aus Sicht des Verbraucherzentrale Bundesverbands ist hier eine Klarstellung erforderlich, dass es einerseits für die Geltendmachung eines Auskunftsanspruchs ausreicht, wenn der Mieter ein Indiz für eine überhöhte Miete vorbringen kann, da er umfangreiche Tatsachen erst durch Auskünfte des Vermieters ermitteln kann. Andererseits muss er mit dem Verlangen auf Auskunft die Rüge nach Abs. 2 verbinden können.

### 4. Keine Streichung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Die in § 5 geregelte Mietpreisüberhöhung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Demnach führt ein Rechtsgeschäft, bei dem gegen § 5 WiStrG verstoßen wird dazu, dass die in Rede stehende Vereinbarung insoweit nichtig ist, als die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, der Vertrag aber im Übrigen aufrechterhalten bleibt. Der Mieter kann somit über die Leistungskondition des § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Fall BGB zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern und diesen Anspruch in einem zivilprozessualen Verfahren geltend machen. Da neben dem § 5 WiStrG praktisch keine anderen Sanktionen für Mietpreisüberhö-

---

<sup>5</sup> <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/mieten-in-deutschland-steigen-laut-immoscout-vor-mietpreisbremse-stark-a-965005.html>

hungen existieren, darf § 5 WiStrG nicht gestrichen, sondern sollte dahingehend novelliert werden, dass es zu einem wirksamen Instrument wird.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband schlägt daher in Anlehnung an den Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31.05.2014 (Drucksache 459/13, S 29) folgende Änderung für § 5 Abs. 2 WiStG vor:

*„Unangemessen hoch sind Entgelte, die bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen in einer Gemeinde oder in einem auf landesgesetzlicher Grundlage gebildeten Teil der Gemeinde die üblichen Entgelte der letzten zehn Jahre in 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 verbundenen Nebenleistungen um mehr als 20 vom Hundert übersteigen. Entgelte sind dann nicht unangemessen hoch, wenn sie 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.“*