



POSITION

Berlin, 20. Februar 2014

Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) und Bestellerprinzip für Maklerleistungen

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) greift der Gesetzgeber massiv in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 GG) ein, ohne diesen Eingriff begründen oder rechtfertigen zu können: bezahlbarer Wohnraum wird nicht geschaffen, Gentrifizierung nicht verhindert. Bestehende Mietverhältnisse werden bereits durch das soziale Mietrecht geschützt. Überdies explodieren die Mieten nicht, vielmehr steigen die – nicht selten durch den Staat verursachten – Nebenkosten stetig.

Wie die Deutsche Bundesbank, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und das Institut für Weltwirtschaft Kiel lehnt Haus & Grund Deutschland eine Mietpreisbremse als volkswirtschaftlich schädlich, wohnungspolitisch kontraproduktiv und verfassungsrechtlich bedenklich ab.

Die Maklerprovision soll künftig nach dem Willen der Koalitionäre unter dem Motto „wer bestellt, bezahlt“ novelliert werden. Eine solche Änderung hält Haus & Grund Deutschland für nicht zwingend erforderlich. Überdies kann das mit der Einführung des Bestellerprinzips verbundene Ziel nur dann erreicht werden, wenn der Besteller identifizierbar ist. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher für die Einführung des Schriftformerfordernisses für Maklerverträge aus.

I. Mietpreisbremse

Die Koalition plant, die freie Vereinbarung von Mieten bei der Wiedervermietung in Gebieten mit nachweislich angespannten Wohnungsmärkten zu verbieten, indem sie die zulässige Miethöhe auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festsetzt. Der Landesgesetzgeber soll ermächtigt werden, die Gebiete mit nachweislich angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Dies bedeutet, dass keine Preisbremse, sondern eine Preisobergrenze eingeführt werden soll.

1. Verschärfung der Marktsituation ist unmittelbare Folge

Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel zu erreichen: nämlich die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Mieten steigen nur an Orten, an denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das Angebot aber wird durch eine staatlich begrenzte Miete nicht größer. Vielmehr werden ausschließlich Personengruppen mit hohem Einkommen von einer solchen Lösung profitieren, da sie sich aufgrund ihrer Solvenz gegenüber niedrigeren Einkommensgruppen durchsetzen und günstigen Wohnraum bekommen. Gleichzeitig

werden auch größere Wohnungen für hohe Einkommen erschwinglich, mit der Folge, dass der betroffene Markt noch attraktiver wird. Die Mietpreisbremse wird den Markt noch weiter verengen und die Gentrifizierung befördern.

2. Unmittelbare Verschlechterung der Wohnsituation

Zulasten der Mieter wird sich mit Einführung der Mietpreisbremse die Qualität des Wohnraumbestandes verschlechtern. Investitionen in Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr finanzieren, denn die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen werden aufgrund der Preisentwicklung weiter steigen. Ohne entsprechende Refinanzierung durch die Miete müssen Investitionen künftig auf das dringend notwendige Maß reduziert werden.

3. Verfassungsrechtliche Bedenken

Das geplante Instrument der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung stellt nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eine Verletzung der Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs.1 GG) und der Eigentumsgarantie (Art.14. Abs.1 GG) dar.

Das Instrument soll vorgeblich die Allgemeinheit vor der Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum schützen und der Verdrängung der angestammten Bevölkerung entgegenwirken. Die Mietpreisbremse soll daher Ausdruck der in Art.14 Abs.2 GG vorgesehenen Sozialbindung des Eigentums sein und als gesellschaftliches Gestaltungsmittel dienen. Wie bereits dargestellt, verfehlt eine Mietpreisbremse faktisch das Ziel der Verbesserung der Versorgungslage mit Wohnraum. Sie dient folglich nicht der Allgemeinheit.

Die Mietpreisbremse ist im Übrigen unangemessen, weil sie den Interessen der betroffenen Eigentümer in keiner Weise Rechnung trägt und die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Sowohl das Bundesverfassungsgericht als auch der Europäische Gerichtshof haben entschieden, dass Mietpreisbegrenzungen nur zulässig sind, wenn die Wirtschaftlichkeit einer Mietwohnung gewährleistet ist. Andernfalls kommt eine Preisbegrenzung einer Enteignung gleich. Die Wirtschaftlichkeit einer Wohnung ist mit der Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr sichergestellt. Weder die jährliche Inflation noch steigende Kosten für Erhaltungsmaßnahmen sowie Finanzierungskosten für die Immobilie bei steigenden Immobilienkaufpreisen werden ausreichend berücksichtigt.

4. Das Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit Einführung der Mietpreisbremse wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgehöhlt. Da in den betroffenen Gebieten künftig die gesetzlich regulierte Miete bei Ermittlung der Vergleichsmiete berücksichtigt wird, handelt es sich nicht mehr um eine ortsübliche Vergleichsmiete, sondern um eine gesetzlich regulierte Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse beendet unmittelbar das Vergleichsmietensystem, an das sie selbst anknüpft. Dadurch wird eine staatlich festgesetzte Miete eingeführt, und zwar für alle Mietverhältnisse.

5. Modernisierung künftig nur noch während des laufenden Mietverhältnisses

Die Mietpreisbremse trifft insbesondere Vermieter, die im Hinblick auf ein ungestörtes Verhältnis zu ihren Mietern auf Modernisierungen und die damit verbundenen Modernisierungsmieterhöhungen verzichtet haben. Will der Vermieter nach Beendigung eines langjährigen Mietverhältnisses den Wohnraum modernisieren, damit er am Markt mit seinem Wohnraum konkurrenzfähig bleibt, kann er diese Kosten aufgrund der Mietpreisbremse künftig nicht in die Miete einpreisen. Da eine Modernisierung auch nicht notwendigerweise ein standarderhöhendes Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete ausfüllt, trägt der Vermieter diese Investitionskosten zukünftig selbst.

Folglich wird es aus Sicht des Vermieters zukünftig sinnvoller sein, Modernisierungen während eines laufenden Mietverhältnisses durchzuführen, um so zumindest die Kosten, die für die Modernisierung aufgewendet

wurden, über die zulässige Mieterhöhung zu refinanzieren. Die Praxis zeigt, dass Modernisierungen während des laufenden Mietverhältnisses selten konfliktfrei verlaufen. Denn je nach Art der Modernisierung müssen Mieter mit starken Beeinträchtigungen wie Staub, Lärm und Verschmutzungen leben. Gut funktionierende Mietverhältnisse werden dadurch stark belastet.

6. Kritik an den diskutierten Elementen der Mietpreisbremse

a. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Vermieter

Vermieter müssen künftig vor der Vermietung in der Lage sein, die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Dies ist besonders in Städten und Gemeinden schwierig, in denen kein oder ein alter Mietspiegel existiert. Wie ein Vermieter dort die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher ermitteln soll, ist unklar.

Bisher war die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete den Richtern vorbehalten. Zwar ist ein Vermieter auch im Rahmen der Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis an die Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden. Es steht dem Vermieter aber grundsätzlich frei, von diesem Instrument Gebrauch zu machen. Dagegen drohen Vermietern in Gebieten mit unzureichender Wohnraumversorgung durch landesrechtliche Zweckentfremdungsgesetze bzw. -verordnungen Bußgeldverfahren, wenn sie einen Wohnraum nicht innerhalb weniger Monate vermieten. Neben dem Zwang und dem Zeitdruck werden zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch Kosten für Gutachten entstehen. Diese müssen in der Mietpreiskalkulation Berücksichtigung finden können, da andernfalls die Wirtschaftlichkeit der vermieteten Immobilie gefährdet ist.

b. Gesetz statt Verordnung

Da nicht allein die Ermächtigung zur Einführung einer Mietpreisbremse, sondern insbesondere die ortsbezogene Festsetzung der Gebiete durch den Landesgesetzgeber das Grundrecht auf Eigentum beschränkt, muss aufgrund des Gesetzesvorbehalts gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG die Mietpreisbremse auf Landesebene durch Gesetz ergehen. Insofern unterliegt der Nachweis des Vorliegens der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale der Prüfung und Kontrolle des Landesparlaments. Der Umgang der Bundesländer mit der Kappungsgrenzensenkungsermächtigung – beispielsweise in Berlin und Bayern – zeigt, dass ein rechtstaatlicher Umgang entsprechend den bundesgesetzlichen Vorgaben bei der Ermächtigung zur Umsetzung als Verordnung nicht zu erwarten ist.

c. Nachgewiesen angespannte Wohnungsmärkte

Um die Wohnungsmärkte zu entspannen, will der Bundesgesetzgeber den Landesgesetzgeber verpflichten, dem ermittelten Wohnraumangel durch Umsetzung eines Maßnahmenplans entgegenzuwirken. Der Maßnahmenplan kann aber nur dann mit dem ermittelten Wohnraumangel korrelieren, wenn dieser anhand subjektiver Kriterien erarbeitet wurde. Der Landesgesetzgeber muss folglich ermitteln, welche Wohnraumsegmente für welche Bevölkerungsgruppen an welchen Orten fehlen. Nur dann ist der Gesetzgeber in der Lage, diesen Mangel abzustellen. Der Nachweis angespannter Wohnungsmärkte darf also nicht allein auf objektive Kriterien wie Leerstand oder Fluktuation gestützt werden.

d. Maßnahmenplan

Um dem Risiko entgegenzuwirken, dass Maßnahmenpläne wegen knapper Kassen zu einer bloßen Absichtserklärung verkommen, muss der Landesgesetzgeber auch zur Umsetzung verpflichtet werden. Darüber hinaus müssen diese verbindliche Zielvorgaben enthalten.

II. Einführung des Bestellerprinzips für Maklerleistungen

Mit der Einführung des Bestellerprinzips muss zur Vermeidung von Unklarheiten künftig der Besteller identifizierbar sein. Daher plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, die Wirksamkeit des Maklervertrages an die Schriftform zu knüpfen. Andernfalls droht dem Vermieter die Gefahr, regelmäßig auch ohne ausdrückliche Beauftragung von Maklern in Anspruch genommen zu werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.