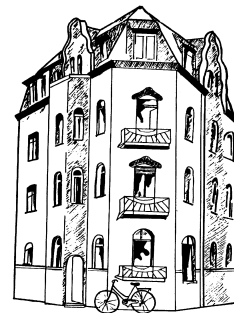


# MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20  
(an der Konstabler Wache)  
60313 Frankfurt am Main  
Tel. (069) 28 35 48  
www.mhm-ffm.de  
30.04.2014

## **Mietpreisbremse: Gesetzentwurf enthält mehr Mietsteigerungs- als Mietbremseffekte! Geplante Abschaffung von § 5 WirtschaftsstrafG löst in Verwaltungen Entsetzen aus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Recht hat das Vorhaben der Bundesregierung im Referentenentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, die Wiedervermietungsmieten (Mietabschlüsse bei Mieterwechsel) auf knappen Wohnungsmärkten bei 10 Prozent über der Vergleichsmiete zu deckeln, für Aufsehen gesorgt. Damit könnten die größten Mietsprünge nachhaltig eingedämmt werden.

### **Verwässerung des Gesetzeszwecks**

Doch bei näherem Hinsehen wirkt das Gesetz, als habe die Vermieterlobby die Details ausgearbeitet und so den gut gemeinten Grundgedanken bis zur Unkenntlichkeit entstellt. Der eigentliche Gesetzestext hat nicht mehr viel mit den offiziellen Zielen einer Mietbremse zu tun.

Der Gesetzentwurf wird in der Summe seiner Einzelmaßnahmen nachhaltig sogar zu vermehrten Mietsteigerungen führen. Zunächst ist für den Mieter die Berechnung der zulässigen Miete – insbesondere aufgrund vielfältiger Ausnahmetatbestände - kaum möglich. Und wenn er die Mietgrenze so genau wie möglich in Erfahrung bringen konnte, behindert ihn das Gesetz im Falle einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter bei der Durchsetzung seiner Ansprüche. (s.u.)

### **Abschaffung von Bußgeldverfahren wegen Mietspreisüberhöhung**

Außerdem direkt mietpreistreibend würde sich Artikel 4 des Gesetzentwurfs auswirken: § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 soll abgeschafft werden.

Diese Regelung bietet den Kommunen bisher ein Bußgeldinstrument bei überhöhten Mieten (ab 20% über Vergleichsmiete, in Ffm. praktiziert ab 30%) – ein für die Kommune äußerst wichtiges Instrument zur Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt. Die Verwaltungsfachleute in den betroffenen Städten, wie Frankfurt am Main und Hamburg, haben die geplante Aufhebung dieses Gesetzes mit Verwunderung bis Entsetzen aufgenommen.

Die offizielle Begründung für die Aufhebung des Gesetzes beruft sich auf die vermietetfreundliche Rechtsprechung bzw. auf die Probleme, die Mietsenkungen vor Gericht durchzusetzen. Doch obwohl sich in Frankfurt die Anzahl der jährlich vom Amt bearbeiteten Fälle nur noch im zweistelligen Bereich bewegen, so ist dennoch von einem nachhaltigen Effekt auszugehen. Denn die Wirkung eines Verbots bzw. die Folgen der Abschaffung eines noch bestehenden Verbots lassen sich naturgemäß nicht an der Zahl der Strafverfolgungen messen. Das Verbot wirkt, indem die Vermieter davon wissen und die meisten sich deshalb bei der Miethöhe relativ zurückhalten. Bei Wegfall des Verbots würden die Wiedervermietungsmieten einen zusätzlichen Steigerungseffekt erfahren. Die Vorschrift sollte zwar in der jetzigen Formulierung nicht erhalten bleiben, ist aber zu reformieren und vom Konzeptansatz für den Schutz der Mieter alternativlos.

Für die Mieter hat § 5 WirtschaftsstrafG einen unersetzbaren Wert. Sie können die Zulässigkeit der Miethöhe ohne Kostenrisiko bzw. ohne direkte Auseinandersetzung mit dem Vermieter prüfen und im besten Fall anpassen lassen.

Auch das Argument, das Konzept der Mietpreisbremse mache § 5 WirtschaftsstrafG überflüssig, entbehrt jeder Grundlage. Dies geht allein schon daraus hervor, dass nach dem Entwurf der Bundesregierung eine Einführung der Mietpreisbremse den Ländern überlassen wird. Diese wiederum können frei entscheiden, ob überhaupt und wann ein solches Gesetz für welche Gemeinden umgesetzt wird. In Hessen haben wir mit dieser Art Gesetz mehrfach frustrierende Erfahrungen gemacht: Vom Land nicht umgesetzt wurden bisher (teilweise seit über 10 Jahren): ZweckentfremdungsVO, Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten, Kappungsgrenzenbeschränkung. Nur bis zur Hälfte der möglichen Dauer (10 Jahre) wurde die Schutzfrist nach Umwandlungen in Eigentumswohnungen umgesetzt.

Außerdem soll eine vom Land erlassene Mietpreisbremse jeweils nur höchstens 5 Jahre gelten. Danach würde die Verordnung automatisch auslaufen, sofern sie nicht verlängert würde. Während also § 5 WirtschaftsstrafG direkt bei Verabschiedung des Gesetzesentwurfs abgeschafft würde (derzeitiger Stand: Anfang 2015), bliebe danach völlig unklar, ob überhaupt, wann und wie lange die Mietpreisbremse in Kraft treten würde.

Außer nach dem Wucherparagrafen im Strafgesetzbuch, der nur extreme Ausnahmefälle erfasst und zu welchem weniger als 1 Fall pro Jahr bekannt wird, blieben dann überhöhte Mieten entweder völlig folgenlos (ohne Mietpreisbremse) oder (mit Mietbremse) nur noch durch ein zivilrechtliches Vorgehen des Mieters gegen den Vermieter sanktionierbar und korrigierbar.

Zur Begründung der Aufhebung von § 5 WirtschaftsstrafG heißt es im Referentenentwurf:

*Die Vorschrift hatte zuletzt auch wegen der restriktiven Auslegung... nur noch eine untergeordnete praktische Bedeutung... Ein neu zu schaffender Bußgeldtatbestand, der an die Tatbestände der... (Mietpreisbremse, d.V.) anknüpft, erscheint entbehrlich. Er wäre auch deshalb problematisch, weil die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit auch der Grenze der zulässigen Miete... für den Vermieter im Einzelfall schwierig sein kann... Es ist durchaus möglich, dass der Vermieter bei seiner Kalkulation die zulässige Miete... überschreitet, ohne dass ihm ein erheblicher Vorwurf zu machen wäre. Zivilrechtlich wird dies bereits durch die Teilunwirksamkeit der Mietpreisbrede hinreichend sanktioniert.*

Zur Richtigstellung sei darauf hingewiesen, dass die wegen § 5 WirtschaftsstrafG vom Wohnungsamt Ffm. kontaktierten Vermieter das gegen sie eingeleitete Verfahren immer noch kostenfrei abwenden können, wenn sie das in der Regel deutlich über der 20-Prozent-Grenze liegende Vergleichsangebot des Amtes annehmen. Dieser Bußgeldtatbestand wird also nicht so konsequent verfolgt, wie bei ROT über die Ampel fahren.

Die Rhetorik der Bundesregierung bei der Begründung für eine Abschaffung des seit 1954 bestehenden § 5 WirtschaftsstrafG ist offensichtlich interessengeleitet. Deutlich wird dies paradoxerweise aus dem Gesetzentwurf selbst: Mit wohl noch geringerer Fallzahl befasst sind Ordnungswidrigkeiten nach § 8 Wohnungsvermittlungsgesetz. Dennoch ist die Reform dieses Gesetzes der andere zentrale Bestandteil des Referentenentwurfs („Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung“).

Aber auch für § 5 WirtschaftsstrafG liegt ein Reformentwurf bereits vor: Der Stadtstaat Hamburg hat einen gut geeigneten Entwurf am 06.03.2013 im Bundesrat eingebracht!

### **Mieterfeindliche Tatbestände der Mietpreisbremse**

#### Ungewissheit eines Inkrafttretens

Auf die allzu großen Spielräume der Landesregierung wurde oben bereits hingewiesen.

#### Unterschiedliche Quellen zur Berechnung der Vergleichsmiete

Der Vorrang des Mietspiegels zur Berechnung der Vergleichsmiete kann wegfallen, wenn der Vermieter argumentiert, der bei Vertragsbeginn geltende Mietspiegel wäre nicht qualifiziert. So könnte er dem überraschten Mieter eine durch Gutachten ermittelte, ggf. gerichtlich zu klärende Miethöhe benennen. Daher müsste in den Gesetzentwurf eine Vorschrift analog zu § 558a Abs. 3 BGB (Aufklärung des Mieters) eingefügt werden, wonach der Vermieter sich an den Mietspiegel halten muss oder zumindest bei Vertragsbeginn offen legen muss, falls er andere Grundlagen heranzieht.

#### Ausnahme: (normale) Modernisierung (§ 556e Abs.2 E)

Zusätzlich zum Aufschlag von 10% auf die Vergleichsmiete soll der Vermieter Modernisierungsmieterhöhungen addieren dürfen, sofern die Modernisierung in den letzten 3 Jahren vor Vertragsbeginn durchgeführt wurde.

MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT ist generell gegen Modernisierungsmieterhöhungen, u.a. weil diese dem Prinzip des Vergleichsmietensystems widersprechen.

Ausnahme: Umfassend modernisierte Wohnungen (§ 556f Ziffer 2. E)

Gar keine Anwendung soll die Mietpreisbremse finden, wenn es sich um eine Erstvermietung einer Neubauwohnung handelt (Ziffer 1., was nachvollziehbar ist), aber auch, wenn es sich um eine „umfassend modernisierte Wohnung“ (Ziffer 2.) handelt.

In Ziffer 2. lässt der Wortlaut des Referentenentwurfs zwei wichtige Fragen ungeklärt, wodurch sogar ein Einfallstor für die Befreiung fast aller Altbauwohnungen von der Mietpreisbremse ableitbar wäre. Da entgegen den Regelungen für „normale“ Modernisierungen nach § 556e Abs.2 E (s.o.) hier kein Zeitraum genannt wird, innerhalb dessen die Modernisierung stattgefunden haben muss, um für die „Befreiung“ von der Mietbremse relevant zu sein, kommen nach dem Wortlaut grundsätzlich erst einmal alle standardmäßig modernisierte Altbauwohnungen (z.B. mit Erneuerungen von Heizung, Bad, Fenster) als „Ausnahmen“ in Frage.

Abgesehen von diesem vielleicht nicht beabsichtigten korrigierbaren Einfallstor fehlt im Gesetzestext eine nähere Definition von „umfassend modernisiert“. In der Begründung wird dann die vermietetfreundliche Grenze von „1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands“ erwähnt. Da nachträgliche Baumaßnahmen relativ teuer sind, wird diese Grenze schnell erreicht, z.B. wenn neben einer Wärmedämmung noch ein oder zwei weitere Maßnahmen hinzukommen.

Ausnahme: Miete des Vormieters (§ 556e Abs.1 E)

Falls der Vormieter eine höhere Miete als 10% über der Vergleichsmiete gezahlt hat, gilt die Miete des Vormieters als zulässige Wiedervermietungsmiete.

Behinderung des Mieters bei der Kürzung auf die zulässige Miete (§ 556g Abs.2 E)

Zwar soll der Vermieter dem Mieter Auskunft über die Tatsachen erteilen müssen, die dieser benötigt, um die zulässige Miete zu prüfen. Allerdings wird nicht geregelt, welche Folgen es hat, wenn der Vermieter falsche oder gar keine Auskünfte erteilt.

Vielmehr muss der Mieter zur Anpassung der Miete eine sog. „Rüge“ gegenüber dem Vermieter erklären. Die Rüge „muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandungen der vereinbarten Miete beruht.“. Dass die Rüge ausreichen sollte, wenn diese lediglich die dem Mieter bekannten Tatsachen enthält, wird nur in der Gesetzesbegründung erwähnt. Dies fehlt im eigentlichen Text.

Noch gravierender wird sich auswirken, dass der Mieter die rechtswidrig verlangten Überhöhungsbeträge nur ab den Mietzahlungen zurückverlangen (und kürzen) kann, vor denen die Rüge dem Vermieter zugegangen war. Hierzu heißt es in der Begründung:

*Die Vorschrift trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist. Deshalb regelt die Vorschrift, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange der Mieter sie ohne Beanstandungen bezahlt. Denn es wäre besonders unbillig, wenn ein Vermieter – unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses – Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl er redlich bemüht war, die Maßgaben dieses Unterkapitels zu befolgen.*

In der Praxis wird kaum ein Mieter gleich bei Mietbeginn wagen, die Zulässigkeit der Miethöhe anzufechten bzw. das Mietverhältnis zu belasten. Natürlich werden dies die meisten Mieter erst wagen, wenn sie wissen, dass sie in einem überschaubaren Zeitraum ausziehen können. Der für den Mieter endgültige Verlust von gesetzeswidrig überhöhten Mietzahlungen ohne jede Verjährungsklausel wäre eine im Rechtssystem einzigartige Parteinahme zu Gunsten der Vermieter.

Und mit dem Schlagwort Mietpreisgrenze hätte so ein Gesetz nur noch wenig zu tun.

**Bestellerprinzip bei Maklerprovisionen**

Auch dieser Teil des Referentenentwurfs ist in einigen Punkten nur halbherzig, worauf hier aber nicht ausführlich eingegangen werden kann. Erwähnt sei die Entstehung der Zahlungsverpflichtung schon aufgrund eines Auftrags, statt erst bei einem Vertrag, sowie die Beschränkung bei der Regelung der Partebeziehungen auf das Verhältnis Mieter/Makler, statt auch das Verhältnis Vermieter/Makler zu reglementieren. Nach dem Wortlaut wären z.B. „Alleinaufträge“ praktisch weiter zulässig, sofern der Makler die Wohnungen beim Vermieter angefragt hatte.