

Hintergründe zum neuen Mietrechtsänderungsgesetz Die SPD fordert noch weitere Regulierungen

Kurz vor Jahresende hat der Bundestag die lang diskutierte Änderung des Mietrechts beschlossen. Mit der regionalen Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete wurde jedoch quasi über Nacht eine gravierende Neuregelung vorgenommen, die mit dem grundsätzlichen Charakter des Gesetzes, nämlich die Energiewende im Gebäudebereich voranzubringen, nichts mehr zu tun hat.

Senkung der Kappungsgrenze

Durch eine Ergänzung des § 558 Absatz 3 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege einer Rechtsverordnung für fünf Jahre, Städte oder Kommunen zu bestimmen, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Was heißt „besonders gefährdet“, welche Definition steckt dahinter?

In diesen Gebieten läge dann die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt, während sie bisher gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB 20 Prozent beträgt.

Diese Neuregelung birgt erhebliches Streitpotenzial: Weder ist klar, was unter einer „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung“ verstanden werden kann, noch gibt es Klarheit über den Begriff der „angemessenen Bedingungen“. Genauso wenig ist geklärt, was mit „einer besonderen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung“ gemeint sein kann. Rechtsexperten rechnen schon jetzt mit einer Klagewelle betroffener Eigentümer.

Diese Regelung wurde auf Drängen der CSU aufgrund der Sondersituation in München kurzfristig in den Gesetzesentwurf aufgenommen. Da der Bundesrat sich voraussichtlich im Februar damit befassen wird, soll die Neuregelung frühestens zum 1.4.2013 in Kraft treten. Das neue Gesetz liegt zwar im Bundesrat, deshalb ist aber noch lang nicht die Diskussion um Details am Ende. So wurde z.B. am 17. Januar 2013 auf Antrag der Fraktion DIE LINKE eine „Aktuelle Stunde im Bundestag“ einberufen. Dann hat der Rechtsausschuss des Bundesrates die Anrufung des Vermittlungsausschusses (VA) und Anträge dazu beschlossen. Es bleibt jedoch bei der Einschätzung, dass die Anrufung des Verkehrsausschusses keine Mehrheit (Länderstimmen) im Plenum des Bundesrates finden wird. Wie die Auswirkungen aus der aktuellen Landtagswahl in Niedersachsen und damit verbundenen Änderungen im Bundesrat noch in das Mietrechtsänderungsgesetz einfließen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keiner sagen.

Den Ländern dürfte es kaum gelingen, Gemeinden zu bestimmen, in denen insgesamt die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Denn die Wohnungsknappheit beschränkt sich auch in Städten wie Hamburg, München oder Berlin nur auf bestimmte, begehrte Lagen. Daher erhalten die Länder das Recht, auch „Teile von Gemeinden“ zu bestimmen, in denen diese Voraussetzungen vorliegen.

Das Gesetz enthält keinerlei Voraussetzungen hinsichtlich der betreffenden Teile der Gemeinde. Daher muss man davon ausgehen, dass die Länder völlig frei sind, das betreffende Gebiet durch jedwede Art von Bezeichnung und Beschreibung zu bestimmen. Denkbar wäre also zum Beispiel eine Benennung der Straßen, durch die das betreffende Gebiet begrenzt wird, wie es auch bei Sanierungsgebieten üblich ist.

Insgesamt ist fraglich, ob die Länder beziehungsweise Gemeinden die betreffenden Gebiete wirklich genau bestimmen und in rechtlich einwandfreier Weise nachweisen können, dass in einem Gebiet bis zu einer bestimmten Straßengrenze Wohnungsnot herrschen soll, während bereits 100 Meter weiter keine Wohnungsnot mehr herrscht.

Auswirkungen auf die Verwalter-Praxis

In der praktischen Auswirkung wird diese Änderung des Mietrechts dazu führen, dass Wohnungsgeber noch vor der Gesetzesänderung sämtliche Möglichkeiten der Mieterhöhung ausschöpfen werden. Nach In-Kraft-Treten werden sie keine Mieterhöhungsmöglichkeit verstreichen lassen, da es mit der Absenkung der Kappungsgrenze schwieriger werden wird, Preissteigerungen durch eine einzige Mieterhöhung aufzufangen.

SPD-Vorstoß zum „Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“.

Die SPD will im Falle eines Sieges bei der Bundestagswahl den Wohnungsmarkt noch stärker regulieren. Geplant ist eine Mietpreisdeckelung, die sowohl Bestandsmieten als auch Neuvermietungen betrifft. Zudem sollen die Maklergebühren neu geregelt werden. Die Modernisierungumlage soll von elf auf neun Prozent abgesenkt werden und in einzelnen Bundesländern und Kommunen sind weitere Regulierungsinstrumente wie die Erhaltungsverordnung auf Quartiere und Ernennung von Milieuschutzgebieten gelebte Praxis, die ausgeweitet werden sollen.

Die Vorschläge der SPD schaden denen, die sie zu schützen glauben – den Mietern und Wohnungssuchenden. Die Situation auf den Mietmärkten wird sich auf lange Sicht nur durch den Neubau entspannen, nicht durch verfehlte Markteingriffe, die den dringend benötigten Neubau im Keim ersticken.

Die steigenden Mieten sind eine Folge der geringen Neubautätigkeit des vergangenen Jahrzehnts und der dadurch entstandenen Verknappung des Wohnungsangebots, insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, München und Hamburg. Das steigende Mietniveau beziehungsweise die Aussicht auf Mietwachstum ist aber gerade der entscheidende Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbau, sei es bei der energetischen Modernisierung von Gebäuden oder im Neubau. Wenn die Politik die Mieten gesetzlich



deckelt, werden Investoren ihr Kapital anderweitig investieren. Die Folge: Es wird weniger neu gebaut werden und in knappen Wohnungsmärkten steigen die Mieten. Die Mieter und Wohnungssuchenden hätten am Ende das Nachsehen.

Auch die von der SPD geforderte Neuregelung der Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip lenkt von der eigenen wohnungspolitischen Verantwortung ab. Die Politik sollte eher für verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sorgen und beispielsweise vermehrt landeseigene Grundstücke für den Mietwohnungsneubau vergeben. Damit wäre Mietsuchenden besser gedient. Durch die Neuregelung der Maklerprovision wird am Ende keine einzige Wohnung zusätzlich gebaut.

Auch die CDU/CSU-Bundestagsfraktion spricht vom „Regulierungswahn der SPD, der neue Mietwohnungen verhindert“.

Zahlen aus unserem IVD Wohnpreisspiegel

Mietpreisentwicklung im Jahresvergleich 2011 auf 2012

Bundesweit	+3,1 %	sehr moderat
Berlin (West)	+ 4,76 %	
Berlin (Ost)	+4,84 %	
Hamburg	+6,25 %	
München	+4,67 %	

Quelle: IVD Wohnpreisspiegel