

Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung)

Verordnungsentwurf, Stand: 16. Juni 2015

Stellungnahme

Vorbemerkung

Der Verordnungsentwurf stützt sich auf sozialpolitisch motivierte Erwartungen zur Wirkung der vorgesehenen Regelungen und enthält darüber hinaus eine ausführliche Begründung. Diese reflektiert nicht die bereits vom Bund im Mietrechtsnovellierungsgesetz angelegten rechtlichen Bedenken der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Ferner würdigt sie u.E. nicht ausreichend die Möglichkeit, Teile eines Gemeindegebiets für eine Mietpreisbegrenzung zu bestimmen.

Die folgenden Anmerkungen beziehen sich im Wesentlichen auf diese beiden Themen, die dazu führen, dass unsere Verbände den Verordnungsentwurf ablehnen.

Zur MietNovG

Die rechtlichen Bedenken der Verbände erstrecken sich im Wesentlichen auf die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Mietpreisbremse ist im Hinblick auf die notwendige Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete als ihr Kernelement streitanfällig und sorgt bereits dadurch für unnötige Belastungen des Vermieter-Mieter-Verhältnisses. Wirkung und Praktikabilität der Mietpreisbremse hängen unter diesem Aspekt auch entscheidend davon ab, ob die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für beide Seiten, für Vermieter und Mieter, ohne größeren Aufwand leistbar ist. Dieser Anforderung werden lediglich Städte oder Stadtteile gerecht, für die qualifizierte Mietspiegel existieren, die einen relativ einfachen und rechtssicheren Rückschluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Aus diesem Grund ist mehrfach zu Recht gefordert worden, eine Mietpreisbremse nur in denjenigen Gebieten zuzulassen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel – allenfalls hilfsweise ein einfacher Mietspiegel – aufgestellt worden ist.

Auch aus Sicht des sozialen Mieterschutzes, aber auch des Bundesgesetzgebers (vgl. S. 33 der Begründung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz), ist es problematisch, wenn der Mieter sich nicht vor Abschluss des Vertrages aus allgemein üblichen Quellen über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren kann. Nur ein zeitgemäßer Mietspiegel lässt diese Information zu. Ansonsten ist der Mieter auf die Mitwirkung des Vermieters angewiesen. Gerade aber in angespannten Wohnungsmärkten wird der Mieter unabhängig von etwaig bestehenden Auskunftsansprüchen Fragen an den Vermieter vermeiden, die seinen Vertragsabschluss gefährden und seine Chancen auf die begehrte Wohnung verringern.

Damit ist der Mieter faktisch ausschließlich auf allgemein zugängliche Quellen angewiesen. Andernfalls kann er erst nach Abschluss des Mietvertrages rügen und wird erst dann Auskunft verlangen. Dies führt unweigerlich zu einer Belastung des Mietverhältnisses und ggf. zu einer vermehrten Anzahl an Prozessen.

Sowohl aus Sicht des Mieters, als auch aus der Sicht des Vermieters ist mindestens ein Mietspiegel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern.

Im Anwendungsbereich des Verordnungsentwurfs hat die Stadt Landau keinen eigenen Mietspiegel. Hier müssen zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete entweder Mietspiegel vergleichbarer Nachbarstädte, Vergleichswohnungen, an die die Rechtsprechung hohe Hürden stellt, oder sehr kostenintensive Sachverständigengutachten oder Datenbanken, die aber real kaum existieren, herangezogen werden. Führt dies schon für den Vermieter zu nicht unerheblichen Schwierigkeiten und Rechtsrisiken, so steigern sich diese für den Mieter nochmals.

Zudem verfügt auch die Stadt Trier nur über einen einfachen Mietspiegel, der auf den Mietwerten von 2010 basiert und ebenfalls nur noch eine allenfalls rechtlich eingeschränkt belastbare Aussage über ortsübliche Vergleichsmieten erlaubt.

Rechtstreitigkeiten sind insbesondere in diesen beiden Städten vorprogrammiert.

Von daher wirft die Einbeziehung der Städte Landau und Trier schon unter den vorgenannten Aspekten erhebliche Umsetzungs- und Realisierungsfragen auf.

Auch wurde der qualifizierte Mietspiegel nicht als Ausgangspunkt im Gesetz verankert. Somit bleibt die ortsübliche Vergleichsmiete oder der einfache Mietspiegel die Ausgangslage der für die Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe. Die Vergleichsmiete kann unter anderem

durch drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten bestimmt sein, was ebenfalls streitanfällig und intransparent ist.

Zur Begründung zum Verordnungsentwurf des Landes

Da es sich bei der Mietpreisbremse um ein Gesetz mit einem rechtlich noch deutlich weitergehenden Eingriff in die Eigentumsrechte handelt, halten wir eine sachgerechte kleinräumige Differenzierung für dringend erforderlich.

In der Begründung zu den einzelnen Bestimmungen (S. 14) wird festgestellt, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Kommunen nicht im notwendigen Maße vorhanden ist, „so dass es nicht möglich ist, eine sachgerechte kleinräumige Differenzierung innerhalb der betroffenen Städte vorzunehmen“.

Die Problematik der Datengrundlage können wir nachvollziehen. Allerdings gibt mit diesem Hinweis schon die Begründung zu erkennen, dass eine nicht erfolgende Differenzierung nicht sachgerecht ist. Damit wird implizit in der Begründung zugestanden, dass auch Mietverhältnisse von der Regelung betroffen werden, bei denen dies nicht sachgerecht ist. Wir halten diese Aussage, wie sie auch für die Kappungsgrenzenverordnung des Landes getroffen worden ist, im Rahmen der Verordnung für eine Mietpreisbremse unter rechtlichen Aspekten für noch problematischer.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch der (wieder) häufig ausgesprochenen jedoch mit Empirie nicht unterlegten These der Gentrifizierung widersprechen, wie sie in der Begründung an mehreren Stellen angeführt wird. Hier stellt sich die Frage nach dem durchaus komplexen Zusammenhang von Ursache und Wirkung infolge jeweils stadtentwicklungspolitisch erwünschter Zielsetzungen von Aufwertung und Erneuerung von Stadtquartieren, von diversen Großbauvorhaben zur Steigerung der Attraktivität einer Stadt etc. Kommunale wohnungspolitische Zielsetzungen zur expliziten Bewahrung preiswerter Wohngebiete sind zu lange vernachlässigt worden bzw. sind nunmehr nach Auslaufen zahlreicher Sozialbindungen plötzlich wieder virulent. Hinzu kommen mittlerweile zahlreiche gesellschaftspolitisch erwünschte Vorgaben wie eine nicht mehr überschaubare Anzahl an Normen und Zertifizierungen, die das Bauen wie Modernisierungen erheblich verteuern.

Im Fazit sollten alle Kräfte gebündelt werden, das Bauen selbst wieder preiswerter zu gestalten, um sich dem geteilten Ziel eines Mehr an bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Schichten in den attraktiven Städten wieder nähern zu können.