

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



Stellungnahme des

Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)

**zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung
der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei
Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die
Modernisierung der Mietsache
(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der VPB seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die in Zusammenhang mit Baugrund- und Immobilienerwerb, Baufinanzierung, Baumaßnahmen, Baurenovierungen etc. stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden.

Der VPB ist bundesweit in Regionalbüros zum Schutze der Verbraucher aktiv.

Zum Referentenentwurf nehmen wir allgemein wie folgt Stellung:

Der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) begrüßt grundsätzlich, dass sich die Bundesregierung dem drängenden Problem angespannter Wohnungsmärkte annimmt. Das Gesetzesvorhaben zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG) sieht der VPB allerdings kritisch.

Seite 2/4

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 21. Mai 2014 zum Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) dargestellt, lässt sich der starke Anstieg der Mieten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht durch entsprechende Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) dämpfen. Die sogenannte Mietpreisbremse wird selbst mit den nunmehr geplanten Ergänzungen durch das MietAnpG weiterhin nicht geeignet sein, das Problem angespannter Wohnungsmärkte angemessen zu adressieren. Ohne eine zwingende Koppelung an eine umfassende, kurzfristige Wohnungsbauförderung wird sie sich sogar eher kontraproduktiv auswirken.

Der fortschreitende Anstieg der Mieten ist nicht auf Schwächen des deutschen Mietrechts zurückzuführen. Ursächlich für den Anstieg ist weit überwiegend die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitigem Wohnraummangel in den vorgenannten Gebieten. Insoweit überrascht es auch nicht, dass der Referentenentwurf des MietAnpG selbst konstatiert, dass die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn bislang insgesamt nicht zu den erhofften Wirkungen geführt haben.

Das Problem lässt sich nicht mit Eingriffen in die Privatautonomie, sondern tatsächlich nur durch die kurz- und mittelfristige Schaffung neuen Wohnraums lösen. Hierzu bedarf es vor allem einer Entbürokratisierung des Baurechts, der Absenkung der Baukosten sowie einer umfassenden Bautätigkeit, auch durch den Staat, und deutlichere finanzielle beziehungsweise steuerliche Anreize sowohl für den Neubau als auch zur Bereitstellung von Wohnungen als Mietwohnungen. Hieran hat sich, seit der Gesetzgeber erstmals 1915/16 mieterschützend in das

System des BGB eingegriffen hat, nichts geändert: Die sogenannte Mietpreisbremse jedenfalls ist zu jeder Zeit, in jeder Ausgestaltung weitgehend wirkungslos geblieben (vgl. hierzu u. a. Herrlein, NZM 2016, 1).

Die geplanten Ergänzungen und Anpassungen sind stattdessen sogar geeignet, die prekäre Situation des deutschen Mietwohnungsmarkts noch weiter zu verschärfen und insbesondere einkommensschwächere Haushalte, aber auch Durchschnittsverdiener, nachhaltig zu belasten:

80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland gehören privaten Bauherren, wobei mehr als die Hälfte der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet werden. Die privaten Eigentümer-Vermieter, die ihre Immobilien zumeist nicht im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit beziehungsweise zu Erwerbszwecken professionell vermieten, stammen dabei überwiegend aus den ohnehin verschiedentlich stark belasteten mittleren Einkommensschichten und sind als solche – entgegen landläufiger Vorstellung – regelmäßig bloße Einzeleigentümer. Nicht selten handelt es sich um Familien mit Kindern, die teilweise langfristig mit einer nicht unerheblichen wirtschaftlichen Belastung fremdfinanziert gezielt in ihre Altersvorsorge investieren.

Während der Erwerb von Wohnungseigentum auf einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt – selbst in Zeiten niedriger Zinsen – für weite Teile der Bevölkerung, einschließlich des Mittelstandes, kaum mehr finanzierbar ist, stellen die jüngsten Änderungen beziehungsweise geplanten Änderungen und Ergänzungen des Mietrechts zusätzlich die langfristige Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition in Frage und machen sie – speziell auch als Altersvorsorge – vielfach schlichtweg unattraktiv. Denn dort, wo einerseits die Miethöhe gesetzlich beschränkt wird, aber andererseits die laufenden Kosten für Erhaltung, Bewirtschaftung und Modernisierung fortwährend steigen, besteht die reale Gefahr, dass – vor allem bei den gängigen fremdfinanzierten Investitionen in Wohnraum – die Miete die Kosten mit den absehbaren wirtschaftlichen Folgen dauerhaft unterschreitet. Die geplante vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters perpetuiert jedenfalls die verfassungsrechtlich bedenkliche Beschränkung der Privatautonomie durch die §§ 556d und e BGB. Durch die Auskunftspflicht wird zunehmend die Möglichkeit der Parteien eingeschränkt, das Rechtsverhältnis selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu regeln. Bei Verstößen droht zudem ein weitreichender und Rechtsverlust, der kaum mehr verhältnismäßig sein dürfte.

Darüber hinaus bergen die Anpassungen der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache die Gefahr, dass Vermieter in Zukunft aus Kostengründen, zum Beispiel im Hinblick auf die wachsenden Anforderungen an den Gebäudebestand (so auch der Referentenentwurf, Seite 1 – A. Problem und Ziel), eher auf „Desinvestitionsstrategien“ setzen werden. Für Bestandsimmobilien wäre dies in der Regel mit einer Verschlechterung der Qualität bis hin zum Verkommenlassen der Substanz verbunden. Höheren Zielen, etwa im Zusammenhang mit dem

Klimaschutz, wie der „Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050“, dürfte dies insgesamt nicht zuträglich sein. Die Erstreckung der Auskunftspflichten auf die weiteren Ausnahmetatbestände (Modernisierung und Erstinutzung) erscheint insoweit ebenfalls nicht zweckdienlich.

Die ortsübliche Vergleichsmiete als marktorientierte modifizierte Durchschnittsmiete und zentraler Orientierungspunkt für eine zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist insoweit wenig geeignet die bezeichneten Bedenken zu zerstreuen und wirtschaftliche Auskömmlichkeit für Vermieter zu gewährleisten. Das Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht ohne Grund in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Es ist immer auch mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden, die regelmäßig alle Variablen einer Mietspiegelaussage betreffen. Selbst qualifizierte Mietspiegel lassen insoweit letztlich zu viel Raum für Ungenauigkeiten und Ungleichbehandlung (vgl. hierzu u. a. Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1).

Insgesamt wird das wirtschaftliche Risiko ungleich zu Lasten der Vermieter verteilt. Potentielle Bauherren und Eigentümer-Vermieter werden durch die Deckelung der Miethöhe, Auferlegung zusätzlicher Pflichten vor Vertragsschluss sowie die Einschränkung der Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten somit letztlich abgeschreckt. Dies hat zur Folge, dass auch in diesem Bereich mit weniger statt mehr Wohnungsbau und allgemein sinkenden Investitionen in Wohnraum insgesamt gerechnet werden muss. Die Wohnungsknappheit wird sich entsprechend verschärfen, verbunden mit einer Abnahme der Wohnqualität.

Dies hat erwartbar eine weitere Erschwerung des Zugangs zu angespannten Wohnungsmärkten, erst recht für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen, zur Konsequenz. Vermieter werden, auch aus Wirtschaftlichkeitserwägungen und zur Absicherung ihrer Investition, aus vorgenannten Gründen künftig entweder noch eher geneigt sein, ihr Eigentum selbst zu nutzen, oder sich zumindest im Hinblick auf ihre Mieter noch umfassender bezüglich deren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Bonität abzusichern. Besonders finanzstarke Mieter werden somit noch häufiger den Vorzug bei einer Neuvermietung erhalten.

Berlin, 08.08.2018

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.