



**BERLINER MIETERVEREIN**  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

# Faktencheck Mietpreisbremse

## 25 Argumente im Test

Wohnungsknappheit Mittelstandspolitik  
Kalte Enteignung Mietsteigerung  
Wohnungsmarkt  
Neubau Mietpreisregulierung  
Mietbelastung Gentrifizierung  
Mietspiegel

# Was ist die Mietpreisbremse?

---

Im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vom 27. November 2013 haben sich die Regierungsparteien des Deutschen Bundestages darauf verständigt, das Mietrecht zu reformieren. Dies soll unter anderem durch die sogenannte Mietpreisbremse erreicht werden. Im Kern sieht die Mietpreisbremse vor, dass bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung der erzielbare Mietpreis nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Bisher ist der Mietpreis bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung frei vereinbar.

Lediglich über Schutzvorschriften aus dem Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStrG) beziehungsweise Strafgesetzbuch (§ 291 StGB) könnte der Mietpreis bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung auf 20 Prozent der ortsüblichen Miete (WiStrG) beziehungsweise 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (StGB) gekappt werden. In der Praxis kommen aus unterschiedlichen Gründen aber beide Schutzvorschriften (fast) nicht zur Anwendung.

## **Im oben genannten Koalitionsvertrag heißt es:**

„Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsrente muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden.“

Damit wird zunächst klargestellt, dass sich eine Mietpreisbremse nicht allgemein auf Neuvermietungen bezieht, sondern einschränkend auf die Wiedervermietung. Bezugsfertig gewordener neuer Wohnraum ist laut Koalitionsvertrag von einer Kappung der Miethöhe bei Erstvermietung ausgenommen. Deshalb ist klarstellend bei der Mietpreisbremse immer von einer Kappung der Miethöhe bei Wiedervermietung zu sprechen.

Dem Koalitionsvertrag folgend hat der zuständige Minister für Justiz und Verbraucherschutz am 18.3.2014 einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vorgelegt, welcher die Beschränkung der Miete bei Wiedervermietung (Mietpreisbremse) regeln soll. Am 1.10.2014 hat das Bundeskabinett den überarbeiteten Gesetzentwurf des Justizministers beschlossen.

Dies ist zur Mietpreisbremse jedoch nicht der erste Gesetzentwurf. Im Bundesrat gab es dazu bereits einen Gesetzesantrag des Landes Nordrhein-Westfalen vom

31.5.2013 (Drucksache 459/13), durch den im BGB ein Passus zur Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung einzuführen sei, der wie folgt lautet: „Vermietet der Vermieter eine Wohnung erneut, so darf die Miete (Wiedervermietungsmiete) die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigen.“ Einschränkung heißt es darin: „Dies gilt nicht, wenn die Wiedervermietungsmiete die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet, nicht übersteigt und wenn der Vermieter, der die Wohnung erneut vermietet, nicht derjenige ist, der die Wohnung zuvor vermietet hatte.“ Im Deutschen Bundestag wurde in der 17. Legislatur ein Antrag zur Mietpreisbremse erstmalig von der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen gestellt (Drs. 17/7983 vom 30.11.2011), der jedoch von der damaligen Regierungsmehrheit von CDU/CSU und FDP abgelehnt wurde. Dies trifft auch auf spätere Anträge der SPD (Drs. 17/9559 vom 9.5.12) und der Linken (Drs. 17/10776 vom 25.9.12) zu. Der Deutsche Mieterbund hat die Forderung nach einer Kappung der Mieten bei Wiedervermietung seit 2001 (Beschluss des Deutschen Mietertages) unter seinen Forderungen. Da „Mietpreisbremse“ nichts anderes als eine zusätzliche Mietpreisdämpfung bedeutet, kommt es ab und an zu Verwechslungen mit anderen mietpreisbeschränkenden Maßnahmen, wie einer mieterfreundlicheren Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von Bestandsmietverhältnissen (§ 558 Abs. 3 BGB) oder einer Senkung der modernisierungsbedingten Mietsteigerungsmöglichkeiten (§ 559 BGB).

## Was sieht der Kabinettsbeschluss der Bundesregierung vom 1.10.2014 zur Mietpreisbremse konkret vor?

---

Der am 1.10.2014 im Bundeskabinett beschlossene Gesetzentwurf über das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beinhaltet folgende Kernpunkte zur Mietpreisbremse:

- Bis 31.12.2020 eine Ermächtigungsnorm für die Länder, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt mittels Rechtsverordnung eine Mietpreisbremse befristet auf fünf Jahre einzuführen.
- Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt dann vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn einer von vier Indikatoren zutrifft.
- Die Mietpreisbremse sieht eine Kappung der Mieten bei Wiedervermietung bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor.
- In der Begründung zur Rechtsverordnung der Länder müssen die Tatsachen benannt werden, aufgrund derer die jeweiligen Gebiete einen angespannten Wohnungsmarkt darstellen. Ferner muss aufgeführt sein, welche Maßnahmen das Land zur Beseitigung der „Wohnungsmangellage“ beziehungsweise der besonderen Gefährdungssituation in dem jeweiligen Gebiet ergreifen wird.

- Von der Mietpreisbremse sind ausgenommen die Vermietung ab 1.10.2014 erstmals genutzter und vermieteter Wohnungen und die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen.
- Bestandsschutz gibt es für vom Vormieter überhöht gezahlte Mieten und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen aus den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung. Der Mieter erhält einen beschränkten Auskunftsanspruch auf die Zulässigkeit der verlangten Miete und einen Rückforderungsanspruch, der an einen Stichtag (Zugang einer Rüge des Mieters an den Vermieter) geknüpft ist.

In der Öffentlichkeit wird die Mietpreisbremse kontrovers diskutiert. In einem Faktencheck wollen wir die wesentlich vorgetragenen Argumente auf den Prüfstand stellen:

## 1. Die Mietpreisbremse trägt nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei.

Diese These trifft teilweise zu. Es hängt davon ab, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt verstanden wird. Versteht man darunter nur die das Wohnungsangebot übersteigende Wohnungsnachfrage, also das rechnerische Defizit an Wohnraum, dann kann die Mietpreisbremse nicht zur Entspannung beitragen. Allerdings ist dies auch nicht der Zweck dieser Gesetzesänderung. Auf den angespannten Wohnungsmärkten bedarf es eines Bündels von Maßnahmen. Dies sieht die Bundesregierung ebenso und das ist längst Bestandteil der Wohnungspolitik in vielen Bundesländern und vielen Kommunen. Der Ausweitung des Wohnungsangebots wird dabei ein zentraler Stellenwert eingeräumt.

Bezieht man in die Definition des angespannten Marktes aber auch die Folgen der Wohnungsknappheit – den massiven Mietanstieg bei Wiedervermietung – ein, dann kann die Mietpreisbremse in den Anwendungskommunen grundsätzlich zu einer Mietendämpfung beitragen, direkt bei Wiedervermietung bislang preiswerter Wohnungsbestände und indirekt bei bestehenden Mietverhältnissen durch gekappte Miethöhen im Mietspiegel.

## 2. Die Mietpreisbremse verhindert Neubau und schadet dadurch den Mietern. Mietpreisregulierungen verewigen Wohnungsknappheit.

Diese These ist aus mehreren Gründen falsch. Zunächst soll die Mietpreisbremse bei ab 1.10.2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen nicht greifen. Ein unmittelbarer Einfluss auf den Neubau besteht daher nicht. Auf Druck der Wohnungswirtschaft ist die Kappung von Folgermietungen neu errichteter Wohnungen aus dem Gesetzentwurf herausgenommen worden. Nun kann also auch die nicht be-

grenzte Erstmiete bei Folgevermietungen noch überschritten werden. Ob dieser massive und erfolgreiche Verbandslobbyismus aber erforderlich war, ist umstritten. Denn aus betriebswirtschaftlicher Sicht kann der „notwendige Mietpreis“ schon beim Erstbezug realisiert und außerdem bei Folgevermietungen im nicht regulierten Markt der Anfangsmietpreis sehr selten noch überschritten werden. Das Baujahr stellt bei Folgevermietungen für den Nachfrager recht bald keine preisrelevante Determinante mehr dar.

Die These ist auch falsch, weil Wohnungsmärkte wegen der Langlebigkeit des Guts Wohnung, wegen der fehlenden Flexibilität, der starken räumlichen, demografischen und politisch-sozialen Randbedingungen anders reagieren als Märkte sonstiger Konsumgüter. Auch historisch ist die These nicht zu belegen. Der Mieterschutz durch Preisregulierungen begann in Deutschland in den 20er Jahren des vorherigen Jahrhunderts. Gleichzeitig wurde in dieser Zeit das Wohnungsangebot massiv erhöht. Viele der damals errichteten und oft heute unter Denkmalschutz stehenden Siedlungen prägen das Bild der Wohnquartiere um die Gründerzeitgürtel der Innenstadt herum. Auch die massive Ausweitung des Wohnungsangebots nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg war begleitet von erheblichen Eingriffen in die Vertragsfreiheit und der Regulierung der Mietpreise. Tatsächlich ist in Phasen der Wohnungsknappheit immer beides notwendig: der Neubau von Wohnungen und die Mietpreisregulierung. Hinter der These steht die simple Marktannahme, dass außerordentliche Mietsteigerungsmöglichkeiten den Wohnungsneubau beflügeln würden. Richtig ist, dass der rendite-orientierte private Wohnungsbau bei einer auch für Neubauten geltenden Kappung bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete erheblich an Attraktivität verlieren würde. Da es diese Kappung aber nicht geben soll, läuft die These ins Leere. Zudem muss der Erfolg dieser vereinfachten Marktbetrachtung in Zweifel gezogen werden. Welches Interesse sollten renditeorientierte private Bauherren, die hohe Mieten als Anreiz wollen, an einem Marktausgleich haben? Die These weist indirekt auf ein Dilemma ein, das auch durch den Blick in die Geschichte gestützt wird. Nachhaltig findet eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur durch Ausweitung des preisgebundenen Bestandes statt, der sich von seinem Mietpreisniveau nur geringfügig von den Bestandsmieten unterscheidet.

### **3. Die Mietpreisbremse ist mit der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland nicht vereinbar. Sie stellt eine „kalte Enteignung“ der Immobilieneigentümer dar.**

Die These ist falsch. Es gibt mehrere Begründungen für die These, die jedoch alle nicht überzeugen. Richtig ist, dass bei neuen Eingriffen in die Verfügungsrechte von Eigentümern eine sorgsame Prüfung der Notwendigkeit der vorgenommenen Eingriffstiefe zu erfolgen hat. Im konkreten Fall der nun beabsichtigten Kappung der Miete bei Wiedervermietung wird allerdings kein grundsätzlich neuer Eingriff in die Eigentumsrechte vorgenommen. Deutlich weitergehende Preisregulierungen be-

standen durch das Mietenüberleitungsgesetz bis 1995 für die Wohnungsbestände in den fünf Beitrittsländern und dem Ostteil Berlins sowie durch die Mietpreisbindung („Schwarze Kreise“) in den alten Bundesländern und dem Westteil Berlins für alle vor 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, die mit einem Überleitungsgesetz für Berlin (West) erst zum 31.12.1994 endete. Beide Mietpreisregulierungen hielten einer verfassungsrechtlichen Prüfung stand, unter anderem auch, weil die Eingriffe befristet waren. Eine zeitliche Befristung der Mietpreisbremse fand sich auch im Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes des Justizministers vom 18.3.2014.

Als Begründung für den als unzulässig gesehenen Eingriff in die Eigentumsrechte gemäß Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes durch die Mietpreisbremse wird genannt, dass die Kappung der Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen an der ortsüblichen Vergleichsmiete oder durch eine zusätzliche Grenze (§ 558 Abs. 3 BGB) nur verfassungskonform sei, weil die Mietpreisgestaltung bei Wiedervermietungen frei sei. Die Argumentation kann schon deshalb nicht überzeugen, weil dann ein Vermieter, der jahrelang keinen Mieterwechsel in seinem Wohngebäude hat, einer verfassungswidrigen Regelung ausgesetzt wäre. Zudem ist nicht bekannt, dass auf entspannten Wohnungsmärkten ohne Mieterhöhungsmöglichkeiten das System der ortsüblichen Vergleichsmiete als verfassungswidrig eingestuft worden wäre. Im Übrigen ermöglicht der Referentenentwurf zur Mietpreisbremse den Vermietern ein Übersteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete um 10 Prozent. Ein Mietenstopp, der bei ansteigenden Kosten für die Bewirtschaftung zu einem enteignungsähnlichen Eingriff führen könnte, liegt daher nicht vor. Das Bundesverfassungsgericht hat die 30-prozentige Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen für mit der Verfassung vereinbar erklärt. Weder zur 20-prozentigen Kappungsgrenze noch zur regionalisierten 15-prozentigen Kappungsgrenze gibt es Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts.

Der Bundesgerichtshof hat im Übrigen die 20-prozentige Kappungsgrenze bestätigt (BGH, VIII ZR 177/03). Nach Derleder (WuM 2013, 383) sind maßgeblich für die Verfassungsmäßigkeit der Bezug auf die aktuelle Marktentwicklung (Befristung) und die Wirtschaftlichkeit des Eigentums, die nicht grundsätzlich gefährdet werden darf. Beides ist mit dem Referentenentwurf gegeben. Für die Wirtschaftlichkeit dürfen gerade nicht die heute spekulativ überhöhten Kaufpreise als Maßstab genommen werden. Die Grenze des Eingriffs sei da zu ziehen, so das Bundesverfassungsgericht (BVerfG WuM 1986, 377), wo regelmäßig und strukturell Verluste entstehen. Das aber ist gerade nicht der Fall. Im Gegenteil, die Renditen sind schon wegen des historisch niedrigen Zinsniveaus und dem starken Nachfrageüberhang außerordentlich hoch. Selbst wenn diese durch eine Kappung der Wiedervermietungen geschmälert werden, wird verfassungsrechtlich nicht gewährleistet, die höchst mögliche Rendite zu erzielen. Weiterhin sei verfassungsrechtlich zumindest zweifelhaft (Börstinghaus, DWW 2014, 204), dass das Gesetz zur Mietpreisbremse vom Anwender Unmögliches verlange, nämlich den Mietpreis bei Wiedervermietung an der ortsüblichen Vergleichs-

Das Bild von der „kalten Enteignung“  
ist maßlos überzeichnet:  
Die Wohnungspolitik der Bundes-  
republik hat schon mit deutlicheren  
Eingriffen Marktauswüchse begrenzt



miete zu orientieren, wo doch viele Gemeinden nicht über einen Mietspiegel verfügen. Dieses Risiko ist jedoch nicht neu, sondern trifft auf Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen gleichermaßen zu. Auch hier mutet der Gesetzgeber – ohne Beanstandungen des Bundesverfassungsgerichts – den Vermietern zu, in Gemeinden ohne Mietspiegel die „tatsächliche“ ortsübliche Vergleichsmiete im Gerichtsverfahren gutachterlich aufgebürdet zu bekommen.

Auch das Argument, mit der Mietpreisbremse würde der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete mittelfristig zum Erliegen kommen (Börstinghaus, DWW 2014, 204) und dadurch könne die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes nicht aufrechterhalten werden, überzeugt nicht. In die Mietspiegel haben die Mietänderungen und Abschlüsse der letzten vier Jahre – vom Stichtag zurückgerechnet – einzugehen. Im qualifizierten Mietspiegel ist nicht zu erwarten, dass mehr Wiedervermietungen in die Daten eingehen, als am Markt tatsächlich vorkommen. Das Markenzeichen angespannter Märkte ist aber gerade, dass die Mieterwechselquote geringer wird. Der Einfluss hoher Mieten bei Wiedervermietung nimmt also ab. Diese Tendenz ist beispielhaft an den Berliner Mietspiegeln 2009, 2011 und 2013 ablesbar. Henschel/Hopfenmüller (Energetisch sanieren bei fairen Mieten, hrsg. von der Heinrich-Böll-Stiftung, Berlin, 2014) haben in einer Untersuchung zum Einfluss verschiedener Mietsteigerungsmöglichkeiten festgestellt, dass am Berliner Mietenanstieg des Mietspiegels von 2011 auf 2013 die Wiedervermietungen mit 11 Prozent, Modernisierungen mit 7 Prozent und Mieterhöhungen nach § 558 BGB für den Rest verantwortlich sind. Die Annahme, die Kappung der Wiedervermietungen bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete würde den Anstieg der örtlichen Vergleichsmiete unter 2 Prozent drücken, entbehrt daher jeglicher statistischer Begründung.

#### 4. Die Mietpreisbremse ist unsozial. Von ihr profitieren nur reiche Mieter. Arme werden zusätzlich benachteiligt, weil Vermieter zukünftig verstärkt im unteren Marktsegment Mieten anheben. Die Mietpreisbremse ist Mittelstandspolitik.

Die These ist teilweise falsch. Von der Mietpreisbremse sollen die Wohnungssuchenden und Umzugswilligen profitieren. Wohnungssuchend und umzugswillig sind Haushalte aus allen Bevölkerungsschichten. Haushalte mit hohem Einkommen suchen neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen. Warum diese Haushalte nun auch freie Wohnungen in weniger begehrten Stadtlagen nachfragen sollen und damit Haushalten mit geringerem Einkommen oder sonstigen Marktzugangsproblemen die Chancen auf erfolgreiche Wohnungssuche zu Nichte machen, ist nicht nachvollziehbar.

Richtig ist, dass bei angespanntem Markt Haushalte mit niedrigen Einkommen, Transfereinkommensbezieher (Arbeitslose, Grundsicherungsempfänger, etc.) beim Konkurrenzkampf um freie Wohnungen generell Nachteile haben, unabhängig von dem Bestehen einer Mietpreisbremse. Richtig ist auch, dass die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft in den Kommunen zumeist die Mietpreise bei Wiedervermietung nicht berücksichtigen, obwohl dies nach der gesetzlichen Grundlage des § 22 SGB II verlangt wird, und deshalb die Umzugsmöglichkeiten von ALG-II-Empfängern und Grundsicherungsempfängern auf angespannten Wohnungsmärkten extrem eingeschränkt sind. Mit einer Mietpreisbremse rücken zumindest im unterdurchschnittlichen Wohnungsbestand die gebremsten Mieten wieder an die Richtwerte der Unterkunfts-kosten heran. Der Nutzen der Mietpreisbremse für diese Transfereinkommensbezieher wird jedoch die Ausnahme bleiben. Auf angespannten Märkten sind daher zusätzlich zu einer Mietpreisdämpfung besondere Instrumente zur Wohnraumversorgung dieser benachteiligten Haushalte anzuwenden beziehungsweise neu einzuführen. Dabei geht es in erster Linie um intelligente Belegungskonzepte (z.B. Ankauf von Belegungsbindungen, Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften und sonstigen Vermietern), die stärkere Verantwortung städtischer Vermieter und die Vermeidung von Verdrängung. Insoweit trifft es zu, dass von der Mietpreisbremse in erster Linie mittlere Einkommensschichten profitieren werden. Die Mietpreisbremse wird zunächst jedoch die Wahlmöglichkeiten von vielen Haushalten erhöhen, denn eine bei 8 Euro/Quadratmeter monatlich nettokalt gekappte Miete ermöglicht eben mehr Haushalten die Bewerbung als eine ungekappte Miete von 12 Euro/Quadratmeter monatlich. Das Risiko, dass Vermieter nunmehr drastisch das Mietniveau im unteren Marktsegment nach oben treiben, besteht auf angespannten Märkten generell, wird aber durch die Mietpreisbremse nicht forciert. Denn im unteren Marktsegment ist die ortsübliche Vergleichsmiete standard- und ausstattungsbedingt niedriger. Absolut fällt daher die 10-prozentige Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete sogar geringer aus. Der Annahme liegt der Irrtum zugrunde, dass im unteren Marktsegment die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgeschöpft sei.



Vor ausschließlich profitorientierten  
Modernisierungsmaßnahmen  
schützt eine verstärkte Kappung  
der Kostenumlage



## 5. Die Mietpreisbremse wird die Investitionstätigkeit in die Modernisierung lenken und damit zu massiven Mietsteigerungen in Bestandsmietverhältnissen führen.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. Spezielle Vermietertypen legen es im Rahmen ihrer Modernisierungsaktivitäten darauf an, Wohnraum freizubekommen, um entweder den modernisierten Wohnraum belegungsfrei als Eigentumswohnung zu veräußern oder aber ihn auf dem angespannten Markt zu Mietpreisen anzubieten, die die modernisierungsbedingten Steigerungsmöglichkeiten noch überschreiten. Für diese Vermietertypen führt die Mietpreisbremse zur Einschränkung ihrer Wahlmöglichkeiten. Entweder sie verzichten auf die teure Modernisierung oder aber sie müssen auf die Umwandlung in Eigentum setzen, was lagebedingt aber nicht überall eine Lösung darstellt. Ob andere renditeorientierte Vermietertypen, die bislang nicht modernisieren, durch die Mietpreisbremse verstärkt in die Modernisierung investieren, bleibt spekulativ. Denn im Unterschied zu den leistungslosen Mehreinnahmen bei der Vermietung von Wohnraum können modernisierungsbedingte Mietsteigerungen nur mit finanziellem und organisatorischem Aufwand generiert werden.

## 6. Die Mietpreisbremse hilft nicht gegen „Gentrifizierung“.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. Richtig ist, soweit durch Gentrifizierungsprozesse Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen und sonstigen Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind, wird die Mietpreisbremse allein die Sicherung von Wohnraum im angestammten Wohnquartier wegen des enormen Konkurrenzkampfes nicht erzielen. Aber für alle zusätzlichen Instrumente wie Belegungsbindungen ist ein gekappter Mietpreis essentiell. So wird z.B. der Ankauf von Belegungsbindungen für die Kommune preiswerter, wenn die Mieten gekappt sind und es können mehr Bindungen angekauft werden. Die These ist jedoch falsch, wenn es um Haushalte mit mittleren Einkommen geht. Auch sie sind durch die Gentrifizierung betroffen. Für diese Haushalte erhöhen sich die Wahlmöglichkeiten mit einer

Mietpreisbremse deutlich und damit auch die Chancen, im benachbarten Umfeld eine neue Wohnung zu finden. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass der sogenannte Remanenzeffekt mit Einführung der Mietpreisbremse wieder etwas abnimmt. Weil bei Wiedervermietung nicht mehr so hohe Mieten verlangt werden können, wird die Fluktuation/Mieterwechselquote wieder etwas ansteigen, was insgesamt zu einem etwas höheren Angebot führt.

## 7. Die Mietpreisbremse wird zu einem negativen Qualitätseffekt im Wohnungsbestand führen.

Die These ist falsch. Es gibt keine Belege dafür, dass in Zeiten geringerer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt mit geringfügigeren Steigerungen bei Wiedervermietung die Wohnqualität gesunken wäre. Umgekehrt ist feststellbar, dass auch in Gemeinden mit extrem hohem Mietniveau – in der Regel entstanden durch die hohen Mieten bei Wiedervermietung – die Wohnungsqualität nicht besser ist als in Gemeinden mit durchschnittlichem Mietniveau. Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, dass z.B. die Qualität der Wohnungen in Hannover geringer wäre als in München. Das verwundert nicht. Mehreinnahmen aus Wiedervermietung landen nicht zwingend in einer Standardverbesserung oder Qualitätssteigerung, anders als modernisierungsbedingte Erhöhungen. Zudem sind die Kaufpreise auf angespannten Märkten höher. Mehreinnahmen dienen daher ganz wesentlich der Refinanzierung des Kaufpreises.

## 8. Die Mietpreisbremse ist nicht erforderlich, weil die Mieten gar nicht überproportional ansteigen.

Die These ist falsch. Der Referentenentwurf des Bundesjustizministers unterstellt zurecht, dass die Angebotsmieten in Städten mit klarem Nachfrageüberhang deutlich schneller und höher steigen als im Rest der Republik. Es ist sinnvoll, dass die Politik Maßnahmen ergreift, auch wenn die Problemlagen nicht überall auftreten. Deshalb muss die Betrachtung der Mietentwicklung auch differenziert erfolgen. Die Wohnungswirtschaft betont regelmäßig, dass in den Ballungsgebieten, Großstädten und Studentenstädten neuer Wohnraum erforderlich sei. Wirtschaftlich ist der aber nur, wenn auch eine entsprechende Nachfrage unterstellt wird. Diese ergibt sich vor allem aus dem Nachfrageüberhang, der in vielen Städten auf das positive Wanderungssaldo der Bevölkerung zurückzuführen ist. Ein Nachfrageüberhang ohne Einfluss auf den Preis, das wäre auch für einen Marktwirtschaftler nur erklärlich, wenn die Mietpreise gebunden wären. Dass dem in der Bundesrepublik Deutschland nicht so ist, dürfte allgemein bekannt sein. Ein Hinweis auf den Bundesmietenindex als Indiz für nicht erforderliche Steuerungsmaßnahmen im Mietrecht ist daher aus mehreren Gründen nicht zielführend:

1. In den Durchschnittswerten sind auch die Gemeinden mit hohem Leerstand und Bevölkerungsverlust enthalten.

2. Es wird immer wieder kritisiert, dass der Mietenindex die tatsächliche Mietentwicklung nicht richtig abbildet, weil modernisierungsbedingte Mietsteigerungen nicht erfasst sind.

Gleichwohl ist auch nach dem bundesweiten Mietenindex der Mietpreis nettokalt von 2005 bis 2013 um 10,1 Prozent gestiegen, die Angebotsmieten bundesweit von 2007 bis 2012 um 9,7 Prozent (laut BBSR). Vorsicht ist jedoch bei der Prozentbetrachtung geboten. Ein 4-prozentiger Mietenanstieg und ein 4-prozentiger Milchpreisanstieg haben ganz unterschiedliche Auswirkungen auf die Haushalte. Zudem ist die alleinige Betrachtung der Mietsteigerungen nicht ausreichend. Letztlich geht es um die Wohnkostenbelastung (siehe 9.). In vier ausgewählten Gebieten mit Nachfrageüberhang stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Stadt	Bevölkerungs- entwicklung	Zuwachs an Wohnungen	Angebotsmieten- entwicklung	Bestandsmieten- entwicklung (Mietspiegel)
Berlin (2005-2013)	+ 5,3 %	+ 1,2 %	+ 4,5 % jährlich	+ 2,7 % jährlich
Hamburg (2005-2013)	+ 4,3 %	+ 1,9 % (2006-2012)	+ 6,6 % jährlich (2007-2012)	+ 2,4 % jährlich
München (2006-2012)	+ 15,2 % (2004-2013)	+ 7,6 % (2004-2013)	+ 3,2 % jährlich (2007-2012)	+ 2,1 % jährlich
Köln (2006-2012)	+ 5,5 %	+ 2,5 %	+ 0,9 % jährlich (2007-2012)	+ 1,36 % jährlich (2007-2011)

(Quellen: Statistische Ämter, F+B Mietenindex, eigene Berechnungen)

Für den Eingriff der Kappung von Wiedervermietungsmieten kommt es maßgeblich auf die Entwicklung der Angebotsmieten an. Unterstellt man, dass das Mietniveau der Bestandsmieten in etwa die durchschnittliche Zahlungsfähigkeit der Mieter einer Stadt widerspiegelt, so gerät die Abweichung der Angebotsmieten von den Bestandsmieten in den Fokus der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Dabei ist festzustellen, dass die Angebotsmieten in besonderem Maße seit 2010 angestiegen sind – bundesweit laut einer Untersuchung des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Juni 2013) wie folgt:

	Veränderung gegenüber dem Vorjahr				
	2008	2009	2010	2011	2012
Deutschland	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 1,3 %	+ 2,9 %	+ 3,3 %
Ost	+ 0,7 %	+ 1,0 %	+ 1,7 %	+ 3,5 %	+ 3,7 %
West	+ 1,1 %	+ 0,8 %	+ 1,2 %	+ 2,7 %	+ 3,1 %

Angebotsmieten zwischen 8 und 12,54 €/qm nettokalt im Monat wurden vom BBSR in 20 deutschen Großstädten ermittelt. Mit Ausnahme von Köln haben alle anderen 19 Städte auch einen überproportionalen Anstieg in den Jahren 2007-2012 zu verzeichnen. Hierunter sind jedoch noch nicht die Städte aufgeführt, die bei einem geringeren Ausgangsmietniveau gleichwohl überproportionale Anstiege bei den Wiedervermietungen zu verzeichnen haben, wie beispielsweise Berlin. Über die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten gibt der F+B-Wohn-Index Aufschluss. Im zweiten Quartal 2013 lagen danach bei einer 10 Jahre alten Referenzwohnung mit 75 qm Wohnfläche die Angebotsmieten in folgenden Beispiel-Städten um mehr als 5 Prozent über den Bestandsmieten: München (15,2 %), Hamburg (17,5 %), Mainz (10,4 %), Stuttgart (9,8 %), Düsseldorf (10,0 %), Potsdam (11,3 %), Berlin (11,8 %), Bremen (8,9 %), Wiesbaden (6,3 %), Kiel (6,8 %), Hannover (6,0 %), Erfurt (6,5 %). Die Liste lässt sich um eine ganze Reihe weiterer Städte verlängern.

Bei anderen Wohnungstypen (zum Beispiel Altbauwohnungen, die vor 1918 bezugsfertig wurden) fällt die Differenz noch deutlich höher aus. Marktanspannung ist daher nicht nur in den drei größten deutschen Städten Berlin, Hamburg und München feststellbar. Diese Entwicklung wird derzeit nicht kompensiert durch den Neubau und schon gar nicht durch eine Angebotsausweitung von preisgebundenen Wohnungen. Das Gegenteil ist der Fall: Die Anzahl preisgebundener Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau, sanierungsgeförderte Altbauten, etc.) sinkt in allen Städten dramatisch.

Die in dieser Mietentwicklung sich ausdrückende Marktanspannung in vielen deutschen Städten ist auf erhebliche Wanderungsgewinne bei der Bevölkerung (weitere Entleerung des ländlichen Raumes und Auslandszuwanderung) zurückzuführen.

## 9. Die Mietpreisbremse ist nicht erforderlich, weil die Mietbelastung gesunken ist.

Die These ist falsch. Die Mietbelastung ist in den Großstädten, den Universitätsstädten und den Ballungsräumen gestiegen.

Der Anstieg der Bruttokaltmietenbelastung (ohne Heizung und Warmwasser) gemäß der alle 4 Jahre vorgenommenen Mikrozensusdatenerhebung ergibt:

	2002	2010	Anstieg
z.B. Berlin	21,7 %	28,6 %	+ 32,26 %

Dabei differiert die Mietbelastung sehr stark nach Höhe des Einkommens beziehungsweise Stellung im Beruf (erwerbstätig, erwerbslos, Nichterwerbsperson). Fast 30 Prozent aller Haushalte haben eine Bruttokaltmietenbelastung von 35 Prozent und mehr. Vergleichende Mietbelastungsdaten von 2002 bis 2010 auf Basis gleicher Berechnungsmethoden sind nur durch Sonderauswertungen zu erhalten.

Überzogene  
Abstandszahlungen  
sind ein Symptom  
der Wohnungsnot –  
nicht einer etwaigen  
Mietpreisbremse



## 10. Die Mietpreisbremse wird dazu führen, dass Wohnraum wieder gehortet wird und Abstandszahlungen für Möbel bei Wiedervermietung stark zunehmen werden.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. Nicht die Mietpreisbremse fördert Hortung und Abstandswesen, sondern das hohe Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Was ist Hortung von Wohnraum? Wenn man darunter versteht, dass ein Wohnungsnutzer zu viel (?) Wohnfläche zur Verfügung hat, dann gilt umgekehrt: Wegen der hohen Mietpreise bei Wiedervermietung wird eine Wohnung nicht aufgegeben, obwohl sie wegen der Veränderung der Haushaltsgröße nicht mehr angemessen ist. In der Wohnungswirtschaft wird dies als Remanenzeffekt bezeichnet, denn durch dieses der Wohnungsnutzer verstärkt sich die Wohnungsknappheit. Wenn unter Hortung verstanden werden soll, dass mehrere Wohnungen gehalten werden, dann ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies infolge der Mietpreisbremse ansteigen soll. Hortung könnte einen Sinn ergeben, wenn eine Untermieterlaubnis vorliegt, die Miete des Bestandsmietverhältnisses und die Wiedervermietungspreise weit auseinanderklaffen für den, der umziehen muss. Mit einer Mietpreisbremse bei Wiedervermietung wird aber genau das weitere Auseinanderdriften von Bestandsmietverhältnissen und Wiedervermietung verhindert. Richtig ist hingegen, dass bei Knappheit alle möglichen Nebengeschäfte zunehmen, wie z.B. Sonderzahlungen an Makler und Vermieter sowie Abstandsgeschäfte des Vormieters, wenn der Vermieter mitspielt. Abstandsforderungen des Vermieters sind im Übrigen nicht zulässig. Wenn die Wohnungswirtschaftlichen Verbände der Vermieter mit einer Zunahme von Abstandszahlungen bei Einführung der Mietpreisbremse drohen, dann lässt dies auf ein nicht akzeptables Rechtsverständnis schließen.

## 11. Die Einführung der Mietpreisbremse ist der Willkür von Ländern und Kommunen ausgesetzt.

Die These ist falsch. Es gibt keine „Willkür“. Vielmehr kann die Mietpreisbremse nur Anwendung finden auf Basis einer Ermächtigung der Länder in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Was ein angespannter Wohnungsmarkt ist, erklärt § 556 d

Abs. 2 BGB des Gesetzentwurfs. Angespannt ist ein Wohnungsmarkt dann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Definition gilt schon bei der Ermächtigung zur reduzierten Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 15 Prozent in drei Jahren (Mietrechtsänderungsgesetz vom 13.12.2012), der Ermächtigung für Kündigungsschutzklausel-Verordnungen gemäß § 577 a BGB und der Ermächtigung in Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4.11.1971 für Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Im Kabinettsbeschluss wird die Definition für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten stärker steigen als der Bundesdurchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt;
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne das durch die Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Da die Ergänzung nicht konstitutiv ist – wegen „insbesondere“ können auch andere Gründe vorliegen – und die Kriterien zudem fakultativ („oder“) sind, ist eine besondere Einschränkung bei der Ausweisung solcher Gebiete durch die Ergänzung nicht zu erwarten. Dass es keine bundesweit einheitliche Regelung zur Mietpreisbremse gibt, sondern mittels Rechtsverordnung bestimmte Gebiete ausgewählt werden müssen, erschwert die Anwendung der Mietpreisbremse. Denn aufgrund für erforderlich gehaltener Erhebungen zur Wohnungsmarktsituation und politischer Differenzen zum Beispiel zwischen Land und Kommunen wird es zu erheblichen Verzögerungen beim Erlass von Rechtsverordnungen kommen. Das hat schon die Ermächtigungsnorm für die reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen gezeigt. Erschwert werden die Rechtsverordnungen zudem durch die Anforderung aus dem Kabinettsbeschluss, in der Begründung die Maßnahmen darzulegen, mit denen die Landesregierung in den jeweiligen Gebieten für die Dauer der Rechtsverordnung Abhilfe für die Wohnungsmarktsituation schaffen will.

## 12. Eine Mietpreisbremse setzt zwingend voraus, dass in den jeweiligen Kommunen, in denen sie Anwendung finden soll, Konzepte zur Behebung des Wohnungsmangels existieren.

Der Referentenentwurf des Justizministers sah eine rechtlich zwingende Koppelung an kommunale Konzepte zur Beseitigung der Wohnraumangellage nicht vor, da der im Koalitionsvertrag formulierte Anspruch rechtlich nicht umsetzbar sei. Dort heißt es: „Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines

Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden.“ Was aber bedeutet Erarbeitung und wie könnte die Koppelung erfolgen? Muss ein Maßnahmenplan im Stadtparlament beschlossen sein, reicht das Verwaltungshandeln? Welche Bereiche muss der Maßnahmenplan umfassen? Muss der Plan fertig sein und das Verwaltungshandeln schon erfolgen oder reicht, dass die Fraktionen des kommunalen Parlaments über einen Antrag beraten? Muss der Maßnahmenplan die Vergabe öffentlicher Fördermittel beinhalten?

Nun wurde ein Kompromiss gefunden, der sich im Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 wiederfindet. In der Begründung zu den Rechtsverordnungen, durch die die Gebiete mit Mietpreisbremse ausgewiesen werden sollen, sind die Maßnahmen darzulegen, mit denen die Landesregierung in den jeweiligen Gebieten für die Dauer der Rechtsverordnung Abhilfe für die Wohnungsmarktsituation schaffen will.

### **13. Die Mietpreisbremse wird für die Vertragspartner Mieter und Vermieter zu einer Belastung des beginnenden Mietverhältnisses, weil die unklare Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete enormes Streitpotenzial bietet.**

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. Wie kann der Mieter feststellen, ob die geforderte Miete zulässig ist, beziehungsweise der Vermieter darauf achten, dass er nicht mehr als die zulässige Miete verlangt? Zunächst geht es um die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (nettokalt), die um 10 Prozent erhöht werden muss, um die Kappungsgrenze zu ermitteln. Für den Abschluss des Mietvertrages gilt dabei nichts anderes als für Mieterhöhungen. Maßgeblich ist jeweils, wie in der Kommune die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet wird. In den meisten Gebieten mit Mietpreisbremse wird es Mietspiegel geben, was die Miethöhebestimmung erleichtert. Etwaige Unklarheiten gehen derzeit immer zu Lasten der Mieter, denn laut Rechtsprechung liegt die Beweislast im Streitfall beim Mieter. Von einer Belastung des Mietverhältnisses aus diesem Grund kann bei Beginn nicht gesprochen werden. Jedoch gibt es andere Gründe, warum zumindest aus Mietersicht das Mietverhältnis bei Beginn belastet wird.

Durch die Bestandsschutzregelung für überhöhte Mieten (Vormiete und Modernisierungsmiete) im Gesetzentwurf (§ 556 e BGB) kann der Mieter im Grunde nie genau wissen, ob er die geforderte Miete tatsächlich schuldet. Unterstellt, im Mietvertrag gibt es von Seiten des Vermieters keinen Hinweis auf die Miete eines Vormieters oder über die Miethöhe wegen durchgeführter Modernisierungen, dann bleibt nur der Auskunftsanspruch und die unmittelbare Rüge (§ 556 g Abs. 1 und 2 BGB des Entwurfs), damit der Mieter keine Ansprüche verliert. Im Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 wurde der Auskunftsanspruch noch eingeschränkt auf Tatsachen, über die der Vermieter unschwer Auskunft geben kann. Betroffen von dieser Aufweichung könnten zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen sein, die ein Vermieter zwischen zwei Mietverhältnissen durchgeführt hat und für die ein Abzug fälliger Instandset-

zungen, der mietmindernd wirken würde, nur schwer ermittelt werden könnte. Aber auch die geschwärzte Kopie eines Vormieter-Mietvertrages (oder eines Kontoauszugs) kann z.B. ohne genaue Bezeichnung der Wohnung keine Klarheit schaffen. Auskunftsanspruch und Rüge werden zweifellos aus Sicht des Mieters das Mietverhältnis belasten. Weniger streitträchtig wäre, auf den Bestandsschutz für überhöhte Mieten des Vermieters zu verzichten und zur Auflage zu machen, dass modernisierungsbedingte Übersteigerungen der Mietpreisbremse schon im Mietvertrag dargelegt und nachgewiesen werden müssen.

#### **14. Mietspiegel sind zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Daher fehlt es der Mietpreisbremse einer nachvollziehbaren Grundlage.**

Die These ist falsch. Für den Abschluss des Mietvertrages gilt nichts anderes als für Mieterhöhungen. Maßgeblich ist jeweils, wie in der Kommune die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet wird. Etwaige Unklarheiten gehen aber derzeit immer zu Lasten der Mieter, denn laut Rechtsprechung liegt die Beweislast im Streitfall beim Mieter. Für die Zukunft erscheint es sinnvoll, Standards zu setzen für die Erstellung der Mietspiegel und dieses Instrument durch einheitliche Vorgaben zu stärken. Dies könnte in Form einer Rechtsverordnung (§ 558 c Abs. 5 BGB) für die Erstellung von Mietspiegeln auf Bundesebene erfolgen. Voraussetzung für das Inkrafttreten der Mietpreisbremse ist dies jedoch nicht.

#### **15. Die Mietpreisbremse ist auch in anderen Ländern ein „Eigentor“.**

Die These ist falsch. Zunächst waren mietpreisdämpfende Vorschriften auch in Deutschland kein Eigentor, sondern notwendige Begleitmaßnahmen für die Phasen des angespannten Wohnungsmarktes. Mietpreisdämpfende Vorschriften tangieren allenfalls den Wohnungsneubau privater Investoren. Der hat jedoch weder historisch noch aktuell zur Beseitigung von Mangellagen geführt, zum Teil wegen des ökonomischen Eigennutzes und zum Teil, weil in den Städten entsprechende Bauflächen fehlen. Gerne werden mietpreisdämpfende Maßnahmen als Argument dafür genommen – wie z.B. derzeit in Frankreich –, dass die Bauwirtschaft weiter erlahmt und somit der Konjunkturmotor entfallt. Doch umstritten ist bereits die Annahme, dass privater Wohnungsneubau für einen auf Durchschnittseinkommen basierenden Nachfrageüberhang eine Konjunkturlokomotive darstellen könne. Von einem Eigentor kann selbst in Österreich, dem europäischen Land mit dem restriktivsten Mietrecht für Vermieter, nicht gesprochen werden. Allerdings haben vor allem die verantwortlichen Wohnungspolitiker in Wien erkannt, dass zu den Mietrechtsregelungen auch ein engagierter Wohnungsneubau der öffentlichen Hand (z.B. Wiener Gemeindebau) gehört. Von dieser Erkenntnis ist man in Deutschland aber vielerorts noch sehr weit entfernt.



## 16. Die Mietpreisbremse verfehlt die mietpreisdämpfende Wirkung, weil sie zu viele Ausnahmen zulässt.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch.

Zunächst stellt die Beschränkung der Mietpreisbremse auf Gebiete, in den die ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessene Bedingungen besonders gefährdet ist, eine wesentliche Einschränkung dar. Denn auch in Gebieten, die aus welchen Gründen auch immer nicht als solche ausgewiesen werden, gibt es bei Wiedervermietung Überschreitungen der vom Gesetzentwurf vorgesehenen Kappung bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein bundesweiter Zivilrechtsanspruch als Kappung bei der genannten Grenze wäre möglich und auch unschädlich in den Gemeinden, in denen die Voraussetzungen für die Ausweisung nicht erfüllt werden. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine derartige Regelung bestehen nicht (Derleder, WuM 2013, 392). Die Verordnungen der Bundesländer für die Ausweisung der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse Anwendung finden soll, müssen rechtssicher sein, da sie mit hoher Wahrscheinlichkeit von Vermietern angegriffen werden. Der Aufwand für die rechtssicher aufgestellten Rechtsverordnungen ist aber umstritten. Je weniger Begeisterung für die Mietpreisbremse da ist, je höher wird der Aufwand (z.B. Durchführung statistischer Erhebungen) postuliert. Die Erfahrung mit der Umsetzung der Kappungsgrenzenverordnung, die eine vergleichbare Ermächtigungsgrundlage hat, zeigt, dass umsetzungswilligen Kommunen viele Steine in den Weg gelegt werden, die das Inkrafttreten einer solchen Verordnung extrem lange hinausschieben oder verunmöglichen.

Der Gesetzentwurf sieht zudem vier Ausnahmen vor. Keine Kappung der Miethöhe bei Vermietung gibt es für nach dem 1.10.2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen und bei der Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556 f BGB des Entwurfs). Nur die Folgevermietungen nach umfassender Modernisierung unterliegen im Prinzip der Mietpreisbremse. Allerdings darf der Vermieter wegen der Bestandsschutzregelung der Vormiete den Mietpreis der ersten Wiedervermietung bei umfassender Modernisierung auf Dauer verlangen. Umstritten ist, ob die Befreiung der Folgevermietungen von Neubauten überhaupt Sinn ergibt. Die Erfahrung aus den Mietspiegeln zeigt, dass in der Regel bei 3 bis 7 Jahre alten Neubauten (Zeitraum möglicher Wiedervermietung) die gezahlten Mieten deutlich hinter den Mieten bei der Erstvermietung zurückbleiben.

Die Ausnahmeregelungen zum Neubau werden die Mietpreisbremse nicht beeinträchtigen. Eine Befreiung für umfassende Modernisierung erscheint jedoch in Anbetracht der erheblichen Renditemöglichkeiten bei Modernisierung überprüfungswürdig. Laut Begründung des Gesetzentwurfs liegt schon bei Investitionskosten in Höhe von einem Drittel vergleichbarer Neubaukosten eine umfassende Modernisierung vor. Gerade auch die erheblich überteuerten Maßnahmen werden somit freigestellt. Das scheint im Vergleich zur Regelung über den Umgang mit „normalen“ Mieterhöhungen nach Modernisierung nicht zweckdienlich.

Weit größere Bedeutung für die Anwendung und Wirkung der Mietpreisbremse werden die Ausnahmeregelungen gemäß § 556 e BGB des Entwurfs haben.

Bei „normaler“ Modernisierung innerhalb einer Frist von drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses, für das die Miete durch die Mietpreisbremse gekappt werden soll, darf die geforderte Miete den gekappten Betrag (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) um den Betrag übersteigen, der sich aus der Differenz zwischen gekappter Miete und Miethöhe nach Mietsteigerung aus § 559 BGB ergibt. Diese Regelung ist nachvollziehbar, wirft aber in der Anwendung Probleme auf, da der Mieter dem angebotenen Mietpreis eine modernisierungsbedingte Mietsteigerung nicht entnehmen kann und erst der Auskunftsanspruch gemäß § 556 g BGB des Entwurfs Abhilfe schafft. Hier wäre es sinnvoll, wenn der Vermieter verpflichtet würde, schon beim Vertragsabschluss den modernisierungsbedingten Anteil auszuweisen.

Die Ausnahmeregelung für gegenüber der Mietpreisbremse überhöhte Mieten des Vermieters führt dazu, dass auch alle Mieten ohne „Modernisierungszuschlag“, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, Bestandsschutz genießen. Der renditeorientierte Vermieter wird damit gegenüber dem „behutsam“ agierenden Vermieter bevorzugt. Dafür gibt es weder aus wohnungswirtschaftlicher noch aus rechtlicher Sicht eine Notwendigkeit. Diese Bestandsschutzregelung führt wegen des Ausforschungsbedarfs der datenschutzrechtlichen Beschränkungen hinsichtlich des Vermieters zu unnötigen Belastungen bei Beginn eines Mietverhältnisses.

Fazit: Bleibt es bei den geplanten Ausnahmeregelungen und der Beschränkung der Mietpreisbremse auf die speziell festzulegenden Gebiete, wird die Wirkung der Mietpreisdämpfung unnötig eingeschränkt.

## 17. Die Mietpreisbremse bleibt erfolglos, weil sie von den Verfahrensabläufen her viel zu kompliziert ist.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. „Erfolglos“ ist jedoch bezogen auf die mietpreisdämpfende Wirkung eine überzogene Bewertung. Probleme kann die Ausweisung der Anwendungsgebiete bereiten. Abhilfe würde hier ein bundesweiter Zivilrechtsanspruch auf Kappung bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete schaffen. Verfassungsrechtlich relevant ist nicht eine regionale Beschränkung, sondern eine zeitliche Befristung, die Bezüge zum Markt zulässt. Aus Mietersicht kann die konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einer Gemeinde ein Hemmnis darstellen (siehe Punkt 13 und 14). Auch die Nachforschung des konkret zulässigen Mietzinses bei Wiedervermietung beinhaltet in der Praxis schwierige Verfahrensabläufe (siehe Punkt 13 und 16). Erfolglos wird die Mietpreisbremse deshalb aber nicht. Die Gestaltung der Mietpreisbremse nach dem jetzigen Gesetzentwurf sollte bei Mietern jedoch keine überhöhten Erwartungen erzeugen.

## 18. Die Mietpreisbremse tritt nach fünf Jahren automatisch wieder außer Kraft.

Mit dem Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 wurde der Streit darüber beendet, ob die 5-jährige Befristung nur für die Rechtsverordnungen der Länder gelten soll, so der Referentenentwurf, oder auch für die Ermächtigungsgrundlage beziehungsweise den gesamten Artikel 1 des Gesetzes (Änderung des BGB). Wäre es bei der Befristung lediglich für die Rechtsverordnung geblieben, so wäre die Fortführung der Mietpreisbremse unkompliziert gewesen. Denn läge nach 5 Jahren weiterhin in den betreffenden Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt (besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen) vor, so könnte die Länderverordnung unkompliziert um weitere fünf Jahre verlängert werden. Der Gesetzentwurf des Kabinetts sieht nun jedoch vor, dass Rechtsverordnungen nur bis zum 31.12.2020 rechtskräftig geworden sein müssen. Danach erlischt die Ermächtigung. Zwar wurde nicht der gesamte Artikel 1 des Gesetzentwurfs auf fünf Jahre befristet. Doch wurde die Möglichkeit der Verlängerung der Mietpreisbremse deutlich erschwert. Nun bedarf es eines Beschlusses des Deutschen Bundestages, um die Mietpreisbremse zu verlängern. Damit unterliegt die Fortführung den politischen Kräfteverhältnissen und nicht nur den Marktverhältnissen.

## 19. Mit der Mietpreisbremse ist die Verfolgung der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz überflüssig.

Die These ist falsch. Bleibt es bei der regionalen Anwendung der Mietpreisbremse für spezielle Gebiete, dann könnte bei Fortbestand des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Mietpreisüberhöhung bei Miethöhen, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, in den Gebieten ohne Mietpreisbremse weiter verfolgt werden.

Auch bei den Ausnahmetatbeständen der Mietpreisbremse in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten könnte § 5 Wirtschaftsstrafgesetz Schutz bieten vor Mietpreisüberhöhungen. Allerdings ist die Schutzwirkung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durch die BGH-Rechtsprechung (VIII ZR 56/04, VIII ZR 44/04, VIII ZR 190/03) stark ausgehöhlt worden. Wegen der dem Mieter überbürdeten Beweislast einer individuellen Ausnutzung eines geringen Angebots an Mietwohnraum ist die Verfolgung der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nahezu zum Erliegen gekommen. Gesetzgeberische Aktivitäten sind dazu jedoch im Bundesrat steckengeblieben (Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg im Bundesrat – Drucksache 176/13 vom 6.3.13). Durch den Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 ist klargestellt, dass die zunächst geplante Abschaffung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hinfällig ist. Eine Reform dieser Vorschrift steht aber noch aus.

## 20. Die Mietpreisbremse ist ein bürokratisches Monster und wird zu einer Prozesslawine führen.

Die These ist falsch. Ein „bürokratisches Monster“ ist die Mietpreisbremse sicher nicht. Gesetzestreue Vermieter werden vor dem Mietvertragsabschluss mit Hilfe des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln müssen. Das aber ist möglicherweise schon bei der letzten Mieterhöhung erfolgt, die ebenfalls als Kappung die ortsübliche Vergleichsmiete hat, allerdings ohne Zuschlag. Bei der Festlegung der Miete im Fall der Wiedervermietung muss nirgendwo ein Antrag gestellt oder eine behördliche Institution eingeschaltet werden. Schwierig ist aus Mietersicht die Überprüfung der rechtlich zulässigen Miete (z.B. die Nachforschung zur Miete des Vormieters). Dieser Verfahrensablauf ist zwar nicht bürokratisch, wird aber ein Hemmnis bei der Wahrnehmung der Rechtsansprüche darstellen.

Bislang bestehen für Mieter bei der Miethöhefestlegung im Falle von Wiedervermietung keinerlei Rechtsansprüche, sieht man von der bislang nicht Erfolg versprechenden Verfolgung der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (siehe Punkt 19) ab. Nun werden Rechtsansprüche ermöglicht. Da, wo derartige Ansprüche geschaffen werden, wird es auch rechtliche Auseinandersetzungen geben. Der Umfang ist nicht abschätzbar, hängt aber sicher auch von der Öffentlichkeitsarbeit der Vermieterverbände ab, vor allem im Hinblick auf die Ablehnung der Mietpreisbremse.

## 21. Die Mietpreisbremse wird total überschätzt.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. Die Anwendung der Mietpreisbremse wird mittelfristig zu einer Dämpfung der Mieten nicht nur bei Wiedervermietung, sondern auch in Bestandsmietverhältnissen führen können. Für überzogene Erwartungen besteht aus Mietersicht jedoch kein Anlass. Auf den gesamten deutschen Wohnungsmarkt bezogen wird die Mietpreisbremse eine untergeordnete Rolle spielen, auch deshalb, weil im nichtgewerblichen Bereich des privaten Haus- und Grundbesitzes die Renditeorientierung nicht prägend ist.

## 22. Der Referentenentwurf des Ministers für Justiz und Verbraucherschutz zur Mietpreisbremse verstößt gegen den Koalitionsvertrag.

Die These ist falsch. In den seltensten Fällen werden Koalitionsvereinbarungen 1:1 in ein Gesetz gegossen. Das mag daran liegen, dass Koalitionsverhandlungen nicht immer von übermäßigem Sachverstand geprägt sind, sondern Machtverhältnisse und Durchsetzungsvermögen einen höheren Stellenwert haben. Zudem ist durch Zeitablauf oft ein Meinungsbildungsprozess vorangeschritten, der neue Lösungen schafft und alte Ideen verwirft. Der Referentenentwurf hält sich nicht sklavisch an den Wortlaut des Koalitionsvertrages, gibt ihn aber im Kern wieder und berücksichtigt Anwendungen, die ergänzend zum Koalitionsvertrag zu verstehen sind. Durch den gemein-

Keine Sorge vor Streitereien um die Miethöhe: Mithilfe des Mietspiegels kann die Miete am Anfang eines Vertragsverhältnisses klar berechnet werden



sam von der Regierung getragenen Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 hat sich das Thema erledigt. Auf Druck der CDU sind diverse Regelungen zugunsten der Vermieter vorgenommen worden.

### **23. Die Bindung der Mietpreisbremse an Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt setzt voraus, dass eine Begriffsbestimmung für den angespannten Markt vorgenommen werden muss.**

Die These ist falsch. Die Begriffsbestimmung liegt bereits vor. Die Mietpreisbremse soll nur Anwendung finden auf Basis einer Ermächtigung der Länder in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Was ein angespannter Wohnungsmarkt ist, erklärt § 556 d Abs. 2 BGB des Gesetzentwurfs. Angespannt ist ein Wohnungsmarkt dann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Definition gilt schon bei der Ermächtigung zur reduzierten Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 15 Prozent in drei Jahren (Mietrechtsänderungsgesetz vom 13.12.2012), der Ermächtigung für Kündigungsschutzklausel-Verordnungen gemäß § 577 a BGB und der Ermächtigung in Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4.11.1971 für Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Im Kabinettsbeschluss wird die Definition für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert. Die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten stärker steigen als der Bundesdurchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch die Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Da die Ergänzung nicht konstitutiv ist – wegen „insbesondere“ können auch andere Gründe vorliegen – und die Kriterien zudem fakultativ („oder“) sind, ist eine besondere Einschränkung bei der Ausweisung solcher Gebiete durch die Ergänzung nicht zu erwarten.

## 24. Die Ziele der Mietpreisbremse können besser mit einer Überarbeitung des Wirtschaftsstrafgesetzes (§ 5 WiStrG) erreicht werden.

Die These ist teils richtig, teils falsch. Positiv zu den Verfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist anzumerken, dass das „amtliche“ Verfahren der Einleitung eines Verfahrens gegen Mietpreisüberhöhung das Kostenrisiko der Auseinandersetzung beim Mieter reduzieren kann. Allerdings ist der Mieter, belässt er es bei einem Ordnungswidrigkeitenverfahren, dafür auch auf das Wohlwollen der Behörde angewiesen. Gegen den Ersatz der Mietpreisbremse durch das Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5 WiStrG) spricht, dass eine Kappung der Miete derzeit erst bei 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beginnt – also einen erheblichen materiellen Nachteil für Mieter darstellt – und zudem die Beweislast für die individuelle Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnraum durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dem Mieter überantwortet wurde, was ihm in der Regel nicht gelingen kann (Siehe Punkt 19).

## 25. Die Mietpreisbremse wirkt de facto nur für eine geringe Zahl von Wohnungen.

Die These ist teilweise richtig, teilweise falsch. In den Kommunen, für die nach der Ermächtigungsnorm der Länder die Mietpreisbremse Anwendung finden soll, ist der vermietete Wohnungsbestand weitgehend betroffen, soweit nicht die Ausnahmeregelungen der Ermächtigungsnorm zutreffen. Ausgenommen sind öffentlich geförderte Sozialwohnungen, für die aber ohnehin eine Mietbegrenzung durch das Kostenmietprinzip besteht. Wie hoch der Anteil innerhalb einer Kommune ist, kann statistisch nicht ermittelt werden, weil weder Informationen zur umfassenden Modernisierung noch zum Bestandsschutz bereits überhöhter Mieten vorhanden sind. Man wird davon ausgehen können, dass die Bundesländer, die von der schon existierenden Ermächtigung zur Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen (gemäß Mietrechtsänderungsgesetz vom 13.12.2012) Gebrauch machen, auch die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung in diesen Gebieten einführen werden, da die Voraussetzungen weitgehend identisch sind.

Mit Stand September 2014 haben folgende Bundesländer von der oben genannten Ermächtigungsnorm für die Kappungsgrenzenverordnung Gebrauch gemacht:

Bayern für 89 von 2056 Gemeinden,  
Berlin,  
Brandenburg für 30 von 480 Gemeinden,  
Bremen, Hamburg,  
Hessen für 30 von 426 Gemeinden,  
Nordrhein-Westfalen für 59 von 396 Gemeinden.

### Fazit:

Die Beschränkung der Miethöhe bei Wiedervermietung durch die sogenannte Mietpreisbremse ist sinnvoll und notwendig, wie die Mietpreisentwicklung auf den Wohnungsmärkten großer deutscher Städte und Universitätsstädte zeigt. Die Ursache dieser sich durch erheblichen Mietenanstieg ausdrückenden Marktanspannung liegt in den deutlichen Wanderungsgewinnen bei der Bevölkerung (weitere Entleerung des ländlichen Raumes und Auslandszuwanderung), dem Anstieg der Studentenzahlen und dem Anstieg der Haushaltszahlen. Die Mietpreisbremse schafft keinen neuen Wohnraum, aber sie soll die Folgewirkungen der Marktanspannung mildern und Remanenzeffekte des Wohnungsmarktes zurückführen. Insbesondere im Hinblick auf den Vergleich mit entspannten Wohnungsmärkten bleibt die Wirtschaftlichkeit des Eigentums gewahrt. Es gibt keinen Anspruch auf eine maximale Rendite. Verfassungsrechtliche Probleme bestehen daher nicht. Im Grunde hat der Wohnungsmarkt versagt. Auf den weitüberwiegend mit privaten Wohnungsanbietern organisierten Wohnungsmärkten kann in einem angemessenem Zeitraum – wenn überhaupt – zusätzlicher Wohnraum für den Nachfrageüberhang von breiten Schichten der Bevölkerung nicht geschaffen werden. Das Mietrecht hat für diese Situation bislang keine Lösung (mehr) anzubieten. Eine Steuerung ist deshalb sinnvoll, zumal die Bevölkerungsprognosen für die Ballungsräume keine Entwarnung zulassen.

Nach dem heutigen Stand – dem Kabinettsbeschluss vom 1.10.2014 – müssen die Erwartungen in die Wirksamkeit der Mietpreisbremse wegen der zahlreichen Ausnahmeregelungen jedoch deutlich zurückgeschraubt werden. Das ist ärgerlich und wird gerade auf Mieterseite zu vielen Enttäuschungen führen, ganz abgesehen von einer nicht notwendigen Belastung des Mietverhältnisses zu Beginn. Im weiteren parlamentarischen Verfahren sollte hier nachgebessert werden. Im Übrigen muss noch einmal klargestellt werden: Die Beschränkung der Mieten bei Wiedervermietung ist nur ein Instrument. Es bestehen eine ganze Reihe weiterer Baustellen, bei denen das Mietrecht – zum Teil durch die Rechtsprechung des BGH und der Instanzengerichte – aus dem Gleichgewicht gekommen und der Wohnungsmarktsituation entsprechend ein verbesserter Schutz für Mieter erforderlich ist.

Berlin, Oktober 2014  
Reiner Wild  
Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.



Herausgeber:

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, D-10777 Berlin

Tel. 030/22626-0, Fax 030/22626-162

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de)

v.i.S.d.P.: Edwin Massalsky, Vorsitzender des Berliner Mieterverein e.V.

Autor: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.

Titel: Susanne Nöllgen, GrafikBüro, Berlin

Grafiken (Innenteil): Julia Gandras, Berlin

Grafik (Rückseite): Klaus Stuttmann, Berlin

Stand 1.10.2014