



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum
info@mieterforum-ruhr.de /// 0234 -9611464



• Mieterforum Ruhr

- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

Bochum, 08. Dezember 2012

Mietrechtsreform

Neues Mietrecht, jetzt aber richtig

Seit Jahren betreibt die Bundesregierung ein Gesetzgebungsvorhaben zur Reform der Wohnraummiete. Auslöser dazu war der Immobilienverband IVD, der bei einer Rechtsanwaltskanzlei einen Gesetzentwurf in Auftrag gab. Anfang 2011 kursierten erste Referentenentwürfe, 2012 folgte ein offizieller Gesetzentwurf der Bundesregierung.. Inhaltlicher Schwerpunkt des Gesetzentwurfes der Bundesregierung ist die Erleichterung von Modernisierungen durch Einschränkung von Mieterschutzrechten (z.B. Ausschluss der Mietminderung für drei Monate) und die Bekämpfung sog. Mietnomaden durch ein umfassendes Paket von Verfahrensregelungen. Insbesondere für letztere wurde das halbe Zivilprozessrecht umgekrempelt.

Bei der bei Expertenanhörung im Rechtsausschuss im Oktober entzündete sich daran Kritik. Selbst Verbandsjuristen der Vermieterseite attestierten dem Gesetzentwurf in mehreren Punkten Nutzlosigkeit, ja sogar Verfassungswidrigkeit. Das Gesetzgebungsverfahren wurde gestoppt.

Unsere Forderungen:

Es ist an der Zeit, unsinnige, überflüssige, insbesondere verfassungswidrige und sachfremde Regelungen aus dem Gesetzentwurf zu streichen. Was übrig bleibt ist aber viel zu wenig für ein modernes und zukunftsfähiges Mietrecht.

Der Wert des deutschen Mietrechts mit seinen ausgewogenen Mieterschutzregelungen hat sich gerade in der vergangenen Weltwirtschaftskrise bewährt. In anderen Staaten Europas gilt das deutsche Mietrecht als Exportschlager. In den letzten drei Jahren hat sich im Mietrecht und auf den Wohnungsmärkten viel getan. In- und ausländische Investoren drängen auf den Wohnungsmarkt, um insbesondere in begehrten Lagen Miethäuser in Wohnungseigentum umzuwandeln und zu immer höheren Kaufpreisen zu verkaufen. Hierdurch entsteht ein enormer Verwertungsdruck. Z.B. werden Mietgarantien abgegeben, die die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 100 % übersteigen. Um die Mieter vor den Folgen dieses Verwertungsdrucks zu schützen, bedarf eine zukunftsfähige und krisenfeste Mietrechtsreform daher umfassender Ergänzungen.

Mieterforum Ruhr e.V. unterbreitet konkrete Vorschläge und fordern den Bundestag und alle anderen am Gesetzgebungsverfahren Beteiligten auf, die folgenden Reformvorschläge im Zuge der Beratungen der Mietrechtsreform umzusetzen.

1. Mietsteigerung wegen Modernisierung

Die §§ 559 – 559b BGB (Modernisierungsmieterhöhung) und die dazu vorgesehenen Änderungen durch die Mietrechtsreform werden gestrichen.

Die Praxis zeigt, dass Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Mietspiegel vollkommen ausreichen. § 559 BGB orientiert sich an der Fördermiete des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg und wurde wegen des Sanierungsbedarfs in den fünf neuen Bundesländern als Investitionsanreiz beibehalten. Die Regelung ist spätestens jetzt sachfremd und historisch überholt. Nach Modernisierung ist eine Höherstufung in einer Mietspiegelpreisspanne, oft auch Feldwechsel innerhalb des Mietspiegels möglich. Die hierdurch möglichen Mieterhöhungen sind erheblich, aber marktkonform.

Durch die vorgeschlagenen Regelungen wird verhindert, dass der Vermieter eine besonders teure Art der Modernisierung wählt, um Mieter abzuschrecken weiterhin in der Wohnung zu wohnen. Tatsächlich ist es nicht selten, dass gerade die energetische Sanierung in begehrten Lagen zu Mieten führt, die bis zu 50 % über der Vergleichsmiete liegen, dem Mieter aber nur Einsparungen bei der Heizenergie in Höhe von 10 bis 20 % des Mieterhöhungsbetrages bringen.

Das Mietminderungsrecht bei Mängeln (§ 536 BGB) bleibt unverändert erhalten.

Einschränkungen des Mietminderungsrechts nutzen nur dem Vermieter, der alte Heizungen im Winter ausbaut und erst Wochen später neue Heizungen einbaut. Bei einem Heizungsaustausch an einem Tag entsteht kein oder nur ein geringes Mietminderungsrecht.

2. Begrenzung der Mieterhöhung bei Neuvermietung

Bei Neuvermietung wird die Miethöhe auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Diese Neuregelung ist erforderlich. Die ungebremst allein der Nachfrage unterliegenden Mietpreisentwicklungen bei Neuvermietungen führen bei einzelnen Marktsegmenten zu immensen Folgekosten der Stadtentwicklung. Diese Kosten sind vom Steuerzahler zu finanzieren, so dass der hier vorgeschlagene – geringfügige - Eingriff gerechtfertigt ist.

3. Ordentliche Kündigung

§ 569 Absatz 3 BGB sieht vor, dass eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges unwirksam wird, wenn der Mieter innerhalb einer Frist alles nachzahlt. Außerdem ist dort bestimmt, dass eine fristlose Kündigung wegen nicht gezahlter Mieterhöhung erst möglich ist, wenn die Berechtigung zur Mieterhöhung rechtskräftig festgestellt ist und der Mieter den Erhöhungsbetrag dennoch nicht zahlt. Diese Regelung muss auch für ordentliche, fristgerechte Kündigungen aus dem gleichen Grund gelten.

Diese Neuregelung ist aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) erforderlich geworden. Die Schonfristregelung bei der fristlosen Kündigung soll verhindern, dass ein Mieter wegen eines einmaligen Zahlungsverzuges nicht die möglicherweise seit Jahrzehnten bewohnte Wohnung verliert und obdachlos werden kann. Dieses muss genauso gelten, wenn der Vermieter statt fristlos mit einer Kündigungsfrist kündigt. Die angeordnete Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters nach einer Mieterhöhung soll die Entscheidungsfreiheit des Mieters über die Annahme einer Mieterhöhung dadurch sicherstellen, dass ihm im Falle der rückwirkenden Verurteilung zur Zahlung oder Zustimmung zu einer erhöhten Miete im gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren ausreichend Gelegenheit bleibt, die während des Verfahrens aufgelaufenen Rückstände zur Vermeidung einer hierauf gestützten Kündigung zu entrichten. Dieser Zweck wird natürlich unterlaufen, wenn dies nicht auch für die ordentliche Kündigung gilt.

Die gesetzliche Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung wird auf Eigenbedarf zum Wohnen und auf Verwandte in gerader Linie beschränkt.

Die Aufzählung der Kündigungsgründe in § 573 Absatz 2 BGB ist abschließend, dazu wird das Wort „insbesondere“ in § 573 II BGB gestrichen.

Zu den Grundsätzen des sozialen Mietrechts gehört, dass ein Vermieter nicht willkürlich, sondern entweder nur bei einer Pflichtverletzung des Mieters oder bei eigenen berechtigten Interessen kündigen kann. Zu den berechtigten Interessen gehört, die Wohnung selbst oder durch nahe Angehörige nutzen zu können. Dieser Kündigungstatbestand muss aus Gründen der Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter konkretisiert werden. Durch die Rechtsprechung des BGH ergibt sich eine nicht kalkulierbare Vielzahl von Ausnahmefällen, welche die Kündbarkeit einer Wohnung für Mieter - wie z.B. im Falle eines gewerblichen Eigenbedarfs bzw. einer Kündigung wegen Wohnbedarfs eines Au-pair-Mädchens - vollkommen unberechenbar machen und sehr streitträchtig sind.

4. Grundmietenerhöhung

Die Kappungsgrenze (§ 558 Absatz 3 BGB) bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) wird geändert auf maximal 15% in vier Jahren.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 BGB werden neben Mietpreisveränderungen auch unveränderte Bestandsmieten miteinbezogen.

Die bisherige Kappungsgrenze ermöglicht Mieterhöhungen um ein Vielfaches der Lohnentwicklung und des Verbraucherpreisindex. Letzterer ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 2 % pro Jahr gestiegen, während die Miete um 20 % alle drei Jahre steigen durften. Daher ist diese Änderung geboten.

Bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden bisher nur Mietverhältnisse betrachtet, die neu begründet oder deren Miete erhöht wurde. Das gilt auch dann, wenn solche Mietpreisänderungen nur bei einer Minderheit vorkamen, alle anderen Mietverhältnisse preisstabil blieben. Damit kann eine kleine Minderheit von Mietverhältnissen zum Motor für eine sachlich nicht gerechtfertigte Mietpreis-inflation werden. Die ortsübliche Miete soll die Mietpreisentwicklung abbilden nicht eine Inflation auslösen, die das Entstehen von volkswirtschaftlich riskanten Immobilienblasen begünstigt. Daher müssen auch stabil gebliebene Bestandsmieten berücksichtigt werden.

5. Heiz- und Betriebskosten

Der Mieter erhält immer, wie bislang nur für Sozialwohnungen gesetzlich geregelt, das Recht, zur Prüfung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen Kopien der Kostenbelege übersandt zu erhalten.

Heiz- und Betriebskosten sind längst zur zweiten Miete geworden, aber nur soweit berechtigt, wie diese korrekt berechnet wurden. Eine Prüfung muss im Interesse von Mietern und Vermietern schnell und sachgerecht möglich sein. Dieses geht am schnellsten, wenn der Mieter Kopien der Kostenbelege erhalten kann, die kurzfristig geprüft werden können.

Bei der Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten ist immer die tatsächliche Wohnfläche zu Grunde zu legen und nicht die Vereinbarte. Nur so kann sichergestellt werden, dass jeder Mieter den Anteil zahlen muss, den er auch zu verantworten hat. Durch die Rechtsprechung des BGH zur Toleranzgrenze bei Abweichungen von der vertraglichen Wohnfläche, die erst ab 10 % beachtlich sein soll, vermerken wir in der Beratung immer häufiger, dass Vermieter bei Neuvermietung eine um 8 bis 9,9 % höhere Wohnfläche angeben, als tatsächlich vorhanden ist. Das führt zu Verzerrungen bei der Umlage der Betriebskosten zwischen Neumieter und Bestandsmietern und insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Flächen im Haus zu ungerechten Ergebnissen.

6. Mietpreisüberhöhung

§ 5 WiStG wird dahingehend geändert, dass eine Miete, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% übersteigt ordnungswidrig ist. Dieses gilt bei einer Mangellage in der Wohnungsversorgung. Die Mangellage wird gesetzlich vermutet, der Vermieter kann sich entlasten. Die Länder werden ermächtigt, durch Verordnung Kreise und kreisfreie Städte mit Mangellage nach § 5 WStG festzustellen.

Die Mieten steigen gerade in den Ballungszentren in den letzten Jahren weit stärker als die Lohnentwicklung und führt zu einer Verdrängung der sozial schwachen, aber von Teilen der Mittelschicht aus den Innenstädten. Bereits nach derzeitiger Rechtslage darf der Vermieter die Knappheit des Wohnungsangebots ausnutzen und eine Miete von über 20 % über der Vergleichsmiete fordern. Allerdings trifft die Beweislast allein den Mieter, die Anforderungen an den Vortrag sind von der Rechtsprechung derartig hoch, dass § 5 WStG gerade in den Regionen und Sozialräumen kaum mehr eine Rolle spielt, in denen massive Verdrängungen stattfinden. Die Beweislast muss hier umgekehrt werden, der Vermieter muss darlegen müssen, dass er trotz der hohen Mieten, nicht die Wohnungsnot ausnutzt. Gleichzeitig sollten die Länder wie im Falle der Kündigungs-sperfrist bei der Umwandlung in Wohnungseigentum gem. § 577a Abs. 2 BGB die Möglichkeit haben Gebiete auszuweisen, in denen es schlicht untersagt ist, mehr als 20 % der Vergleichsmiete zu verlangen.