

**Positionen und Anregungen Berliner Mieterbeiräte
zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz
vom 18. März 2014 zum
Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten
Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung**

Zunächst stellen wir fest, dass der vorgelegte Referentenentwurf zur Einschränkung besonders auffälligen Mietwuchers in vergleichsweise relativ kurzer Zeit entstanden ist. Wir begrüßen nachdrücklich die Aussage auf Seite 15 des Referentenentwurfs, *„Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung werden in erster Linie sozialpolitische Zwecke verfolgt. Sie soll dazu beitragen, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsschichten aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken.“* In Ihren Begründungen für Veränderungen des Mietrechts unterstreichen Sie *„...die hohe Bedeutung, welche der Wohnung für den Einzelnen und dessen Familie zukommt“* (S. 18), was Sie auf Seite 19 zu der wichtigen Feststellung führt: *„Die angemessene Versorgung mit Wohnraum befriedigt ein existentielles Bedürfnis.“* Das entspricht der UN-Resolution 2542 der Generalversammlung vom 11. Dezember 1969 (Teil II Zielsetzungen, Art. 10 f) über *„Bereitstellung angemessener Wohnungen ... insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen und für große Familien“*. Damit nähern wir uns in Deutschland humanistischen Denkweisen an, dass bezahlbarer Wohnraum in erster Linie zu den Allgemeinen Menschenrechten zu zählen ist und erst sekundär oder tertiär marktwirtschaftlicher Gewinnmaximierung untergeordnet sein darf. Diese Ziele einer demokratisch legitimierten Wohnungspolitik bestimmen die Tätigkeit von Berliner Mieterbeiräten und waren auch Gegenstand der an Frau Minister Hendricks gerichteten Briefe. Darüber hinaus haben die Mieterbeiräte auch eine Reihe von Fragen und Anregungen zum vorliegenden Referentenentwurf sowie zu den weiteren Festlegungen im Koalitionsvertrag zur Novellierung des Mietrechts.

§§ 556 d – g:

Wir begrüßen die Voranstellung einer grundsätzlichen Aussage, bei Neuvermietungen eine Grenze für Mietpreise zu setzen, die sich am Mietspiegel der jeweiligen Stadt bzw. eines Gebietes *„mit angespanntem Wohnungsmarkt“* orientiert. Ein Anstieg von maximal 10% der laut ortsüblichem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen Kaltmiete aus den Neuvermietungen und den Bestandsvermietungen ohne eine zeitliche Einschränkung wäre ein konsequenterer Schritt. Ohne auf weitere Details im Referentenentwurf einzugehen, sei nur auf zwei für uns als Mietervertreter zentrale Punkte verwiesen:

- Mieterhöhungen sollten künftig stärker an eine Verbesserung der Wohnqualität gebunden werden. Als Motivation für die Vermieter, die Wohnqualität stetig zu verbessern, wäre eine flexible Höhe der Kappungsgrenze denkbar. Nach unseren bisherigen Erfahrungen erfolgen Mieterhöhungen nach § 558 BGB, ohne dass vom Vermieter in dem für die Kappungsgrenze gültigen Zeitraum der Nachweis einer verbesserten Wohnqualität erbracht werden muss. Das ist der Boden, auf dem Mietwucher gedeihen kann.
- Warum soll die o. g. Begrenzung von Mieterhöhungen auf 10 % nur für Gebiete *„mit einem angespannten Wohnungsmarkt“* gelten? In anderen Gebieten soll das freie Spiel der Marktkräfte weiterhin erlaubt sein? Wenn die neue Gesetzgebung den eingangs genannten hehren humanistischen Zielen und der *„Dämpfung des Mietanstiegs“* dienen soll, dann müssten die neuen Regelungen für das gesamte Bundesgebiet gelten, und zwar ohne eine angehängte Liste von Ausnahmen.

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

Staffelmieten und Indexmieten sollten – vor allem in kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – generell abgeschafft werden. Bei allem Respekt vor den aufwändigen Erklärungen und Hinweisen auf zu beachtende Gesetze und Verordnungen finden wir zu den Kernfragen der Reform des neuen Mietrechts keine schlüssigen Konkretisierungen. Wir würden eine klarere inhaltliche

Gliederung der bisherigen §§ 558 – 561 BGB vorschlagen und die textlichen Aussagen sprachlich exakter fassen, um bewussten und versehentlichen Missdeutungen entgegenzuwirken.

§ 558: Wodurch sind Mieterhöhungen gerechtfertigt:

- Mieterhöhungen sollen in erster Linie dazu beitragen, gestiegene Kosten bei der Pflege und Unterhaltung bestehender Wohnungen aufzufangen und Wohnungsbauinvestitionen zu finanzieren.
- Mieterhöhungen sind gerechtfertigt, wenn durch Modernisierung der Gebrauchswert der Mietsache erhöht worden ist. Die beim Vermieter anfallenden Modernisierungskosten können gegenüber den Mietern durch Umlage von jährlich maximal 10% der anteilig für jede Wohnung aufgewendeten Kosten **bis zu deren vollständiger Refinanzierung** auferlegt werden. Die Höhe der Modernisierungsumlage und die Dauer der Zahlung sind den Mietern mit dem Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung bekanntzugeben.
- Maßnahmen der energetischen Sanierung sind gerechtfertigt, wenn durch sie eine nachhaltige Energieeinsparung erreicht wird. Der Nachweis der zu erwarteten Energieeinsparung, ist den Mietern mit der Modernisierungsankündigung mitzuteilen. Bei Mieterhöhungsverlangen nach einer energetischen Modernisierung sollte wie bei jeder anderen Modernisierungsmaßnahme verfahren werden.
- Regional übliche Begrenzungen von Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung, die sich an der Mietspiegelobergrenze orientieren, sollten auf ihre Anwendbarkeit auf Bundesebene geprüft werden.

Mietspiegel sollten im BGB einen eigenen Paragraphen haben (bisher in § 558 a)

- Mietspiegel sollten primär in Städten bzw. Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Abstand von frühestens 3. aber spätestens nach 5 Jahren (nicht wie bisher alle 2 Jahre) Veränderungen der Mietenentwicklung widerspiegeln. Die Verantwortung für die Ausarbeitung eines Mietspiegels liegt bei der jeweils obersten städtischen Verwaltung bzw. bezogen auf Stadtstaaten bei der Landesregierung (Oberbürgermeister/Stadtparlament/Senat). Diese berufen zeitlich begrenzt tätige Mietspiegelarbeitsgruppen und legen den Zeitraum für die Gültigkeit der jeweiligen Mietspiegels fest.
- In die Tätigkeit dieser Mietspiegelarbeitsgruppen sind Mieter- und Vermieterverbände einzubeziehen. Demokratisch gewählte Mietervertretungen (Mieterbeiräte bei kommunalen WBG, Genossenschaften und großen Privatvermietern) sind rechtzeitig vor Ausarbeitung eines neuen Mietspiegels aufzufordern, der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ Veränderungen im Wohnumfeld mitzuteilen, die auf die Wohnlageneinordnung und auf die Festlegung wohnwertbestimmender Merkmale und damit auf die Anwendung von Zu- und Abschlägen, also auf die Mietentwicklung Einfluss haben könnten.
- Bei der Ausarbeitung eines Mietspiegels ist im Rahmen von Stichprobenerhebungen die Proportionalität zwischen bestehenden Mietverhältnissen und neu abgeschlossenen Mietverhältnissen zu wahren. Es wird für bestehende Mietverhältnisse die Einbeziehung in die Stichprobe ohne zeitliche Begrenzung vorgeschlagen.
- Es wäre einer Prüfung wert, ob das im § 558d, Absatz 2 formulierte Ausschlussverfahren - Stichprobe oder Preisindex - bei Entscheidung zu einer Stichprobenerhebung aufzuheben ist und bei der Bewertung der Stichprobe der von Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex Berücksichtigung findet.

Zum bisherigen § 558 b: Zustimmung zur Mieterhöhung

Dieser Passus war und ist ein Hohn für jedes demokratische Empfinden der Bürger. Die Mieter werden zur Zustimmung verpflichtet, andernfalls kann sie der Vermieter verklagen. Der letzte Satz lautet: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“ Welche Nachteile sind hier noch denkbar?

Dieser § 558 b sollte ersatzlos gestrichen werden. Wenn Vermieter Mieterhöhungen sachlich begründen und diese Begründungen mit dem Mietrecht übereinstimmen, erübrigen sich

Zustimmungserklärungen der Mieter. Die bisherige Ablehnung von Mieterhöhungen durch Mieter resultierte aus dem Automatismus von Mieterhöhungen alle drei Jahre bis zu 20 % der Kaltmiete, ohne dass der Vermieter dafür eine Erklärung brauchte, er konnte sich auf das BGB § 558 (3) berufen. Einen solchen „Mechanismus der Mieterhöhungen“ lehnen wir ab, er verletzt das Preis-Leistungs-Verhältnis, verzerrt Wettbewerbsbedingungen der Vermieter und widerspricht im Übrigen den Interessen der Bürger.

Aufnahme von grundsätzlichen Empfehlungen in das BGB zu Mietervertretungen/Mieterbeiräte

- Für gewählte und ehrenamtlich tätige Mietervertretungen und Mieterbeiräte bestehen bisher keine bundesweiten Regelungen. Das ist im Sinne der weiteren Ausgestaltung der Demokratie und des Sozialstaates und andererseits in Anerkennung und Würdigung des Ehrenamtes dringend erforderlich. Neben der beitragsfinanzierten Mietervertretung durch Mietervereine, den Mieterschutzbund und Mietergemeinschaften hat sich die ehrenamtliche Tätigkeit von Mieterbeiräten in den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bewährt, aber wohl auch von Mietervertretungen bzw. Mietersprechern in einigen Wohnungsbaugenossenschaften. Im Interesse der stärkeren Wahrnehmung von Mieterinteressen sollte in der Bundesgesetzgebung zumindest eine solche Orientierung vorgegeben werden, die zugleich die Bereitschaft für das ehrenamtliche Engagement festigen würde.
- Denkbar ist die gesetzlich festgelegte Verpflichtung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die demokratische Wahl von Mieterbeiräten zu initiieren, deren Arbeitsschwerpunkte abzustecken und sie in ihrer Arbeit zu unterstützen. Längerfristig sollte sich ein immer stärkeres Miteinander von Vermietern und Mietern anstelle Konfrontation zwischen Vermietern und Mietern entwickeln, so wie es in einem Sozialstaat und einem Staat mit einem hohen Anteil von Mietwohnungen im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand anzustreben wäre.

Zum Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Fixierung, dass Maklerkosten immer derjenigen zu tragen hat, der einen Makler bestellt hat, ist in unseren Augen selbstverständlich und kann mit einem einzigen klaren Satz bestimmt werden.

Eine abschließende Bemerkung

Die ehrenamtlich tätigen Mietervertretungen in kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erwarten, dass sie als Interessenvertreter vieler Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit erhalten, ihre auf langjährigen Erfahrungen beruhenden Positionen und Anregungen zum vorliegenden Gesetzentwurf sowie zu weiteren vorgesehenen Novellierungen des Bundesmietrechts einbringen zu können.

Die Positionen und Anregungen Berliner Mieterbeiräte, im Ergebnis einer Beratung zusammengestellt von einer Redaktionsgruppe der Mieterbeiräte Anton Saefkow, Fennpfuhl und Frankfurter Allee Süd /beide HOWOGE und der Mietervertretung Wohnkomplex Lange Str. /WBM, werden mitgetragen von:

- Mieterbeirat Rollberg, Stadt und Land
- Mieterbeirat Berlin-Buch, HOWOGE
- Mieterbeirat Karl-Liebknecht-Straße 7/9/11, WBM
- Mieterbeirat Singerhöfe, WBM
- Mieterbeirat Allende I, DEGEWO
- und weiterer Mieterbeiräte kommunaler Wohnungsbaugesellschaften Berlins