



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.*

Mieterforum Ruhr e.V. - Brückstr. 58 - 44787 Bochum

Landtag NRW
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 16. WAHLPERIODE STELLUNGNAHME 16/4323 A02
--

Bochum, 14. Oktober 2016

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der FDP
„Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern –
NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen“

Drucksache 16/12353

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten eigentlich die Absicht, zum Antrag der FDP keine Stellungnahme abzugeben. Zum einen liegt aus Mietersicht eine sehr fundierte, zutreffend begründete Stellungnahme des DMB NRW vor, der wir uns vollinhaltlich anschließen können. Zum anderen gilt nirgendwo in unseren Vereinsgebieten (das sind Bochum, Castrop-Rauxel, Datteln, Dortmund, Essen, Hattingen, Lünen, Waltrop und Witten) die Mietpreisbremse, so dass wir keine eigenen Erfahrungen, sondern nur allgemeine Ansichten und Einsichten zum Thema beisteuern können. Sollten jedoch auch diese gefragt sein, so lautet unserer Stellungnahme jenseits des Fragenkatalogs wie folgt:

Die Mietpreisbremse ist in ihrer jetzigen Form kein geeignetes Mittel, den Mietenanstieg in den Ballungszentren wirksam zu verlangsamen. Daraus jedoch zu folgern, dass sie überflüssig ist und wieder abgeschafft werden kann, ist der falsche Schluss, da ihr eigentliches Ziel ja richtig und wichtiger denn je ist. Die Mietpreisbremse muss vielmehr dringend nachgebessert werden, um zu einem wirksamen Instrument gegen den Mietenanstieg zu werden.

Kontakt:
Mieterforum Ruhr
c/o Mieterverein Bochum e. V.
Brückstr. 58, 44787 Bochum

Ansprechpartner:
Aichard Hoffmann
Helmut Lierhaus
Knut Unger

(0234) 9 61 14 44
(0231) 55 76 56 33
(02302) 27 61 71



Die Mietpreisbremse leidet vor allem unter drei wesentlichen Konstruktionsfehlern:

1. Sie verfolgt ein öffentliches Ziel – Verlangsamung des Mietenanstiegs – mit den Mitteln des Zivilrechts. Nicht staatliche Behörden, sondern Privatpersonen werden dafür zuständig gemacht, eine gesetzlich definierte Mietobergrenze durchzusetzen; noch dazu Privatpersonen, die ein persönliches Interesse haben, ihr Verhältnis zum Regelverletzer nicht zu belasten. Aus unserem Beratungsalltag wissen wir, dass sehr viele Mieter lieber darauf verzichten, ihre Maximalrechte durchzusetzen, um keinen Streit mit dem Vermieter zu haben, auch wenn dies finanzielle Einbußen bedeutet. Viele befürchten Nachteile, auch wenn dies irrational sein mag. Erst recht, wer nach mühsamer Wohnungssuche endlich etwas Passendes gefunden hat, ist nur sehr selten bereit, das Verhältnis zu seinem neuen Vertragspartner sofort durch einen Streit um die Miethöhe zu belasten. Noch dazu ist das Verfahren äußerst kompliziert und dürfte die meisten Mieter ohne professionelle Hilfe überfordern.
2. Für Vermieter ist die Nichtbeachtung der Mietpreisbremse risikolos. Es gibt kein Bußgeld und selbst ein Rückzahlungsanspruch des Mieters besteht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge, nicht rückwirkend ab Vertragsbeginn. Es spricht also aus Vermietersicht nichts dagegen, es erst einmal mit einer höheren Miete zu versuchen. Absenken kann man dann immer noch für den unwahrscheinlichen Fall, dass der Mieter tatsächlich rügt. Sollte die Mietpreisbremse tatsächlich – wie im Antrag formuliert – ein Ausdruck des Misstrauens gegenüber Vermietern sein, dann zeigen die zahllosen Beispiele von Nichtbeachtung seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse, dass dieses Misstrauen mehr als gerechtfertigt ist.
3. Es gibt sehr viele Ausnahmefälle, für die die Mietpreisbremse nicht gilt. Davon sind einige leicht zu konstruieren. Selbst eine geringfügige Modernisierung oder eine minimale Teilmöblierung – beides für wenig Geld zu bewerkstelligen – führen bereits dazu, dass die Mietpreisbremse nicht gilt.

Auf diese Geburtsfehler haben die Mieterverbände im Vorfeld des Gesetzes deutlich und wiederholt hingewiesen, ohne Gehör zu finden. Auch die parallel gestellte Forderung, den durch BGH-Rechtsprechung zahnlos gewordenen § 5 WiStG wieder zu einem wirksamen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung zu machen, ist durch den Gesetzgeber nicht aufgegriffen worden. Durch Absenkung der Wesentlichkeitsgrenze von 20 auf 10 % sowie durch Streichung der Erfordernis, die Ausnutzung einer persönlichen Notlage des Mieters durch den Vermieter nachweisen zu müssen, hätte § 5 WiStG das Ansinnen, allzu drastischen Mietenanstieg zu bremsen, weit effektiver und vor allem öffentlich kontrolliert verfolgen können.

Für NRW existiert darüber hinaus das Manko einer nicht nachvollziehbaren Gebietskulisse, in der die Mietpreisbremse gilt. Es gibt in NRW mittlerweile drei Verordnungen, die nur in Gebieten gelten, in denen „die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen gefährdet ist“: Die Kündigungssperrfristverordnung von 2012, die Kappungsgrenzenverordnung von 2014 und die Mietpreisbremsenverordnung von 2015.

Trotz identischer Formulierung in den verschiedenen Paragraphen des BGB sind die Gebietskulissen dieser Verordnungen höchst unterschiedlich und nicht allein mit dem Zeitablauf zu erklären. Allein im Regierungsbezirk Köln existieren 7 Kommunen, die 2012 nicht in der Gebietskulisse waren, 2014 hingegen doch, 2015 aber wieder nicht. Im Regierungsbezirk Düsseldorf waren es sogar 13 Kommunen, auf die dieses Phänomen zutraf, im Regierungsbezirk Münster 8, in Arnsberg 2 und in Detmold 1. Allein dies erweckt den Eindruck, als trügen diese Schwankungen nicht tatsächlichen Veränderungen an den lokalen Wohnungsmärkten Rechnung, sondern seien vielmehr Zufällen oder veränderten wissenschaftlichen Untersuchungsinstrumentarien geschuldet.



Uns erschiene es einleuchtender, die Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung in einer eigenen „Gebietskulissenverordnung“ festzulegen, die jährlich evaluiert wird. Die bestehenden Verordnungen könnten dann auf diese einheitliche Gebietskulisse verweisen und so automatisch den sich entwickelnden Märkten aktueller angepasst werden. (Dies könnte dann auch für eine wiederzubelebende landesweite Zweckentfremdungsverordnung gelten, da die aktuelle Lösung, die Verantwortung für die Ahndung von Wohnraumzweckentfremdung an die Kommunen weiterzureichen, offensichtlich wenig erfolgreich war.) Der Aufwand, eine Gebietskulisse für drei bzw. vier Verordnungen jährlich zu aktualisieren, wäre dabei kaum höher, als vier Verordnungen alle fünf Jahre zu aktualisieren.

Da die Mietpreisbremse genauso wie die Kappungsgrenze von der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeht, sei außerdem darauf hingewiesen, dass die Bundes-Koalitionsvereinbarung von 2013, die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis zu stellen, bisher nicht umgesetzt worden ist. Der im Mai 2016 vorgelegte Referentenentwurf des Bundesjustizministers sieht eine Verbreiterung der Datenbasis von 4 auf 8 Jahre vor sowie zahlreiche weitere Vorschläge zur Stärkung qualifizierter Mietspiegel vor. Der Entwurf liegt wegen Uneinigkeit der Koalitionspartner auf Eis und es ist nicht erkennbar, dass es in dieser Legislaturperiode noch zu einem Kompromiss kommt. Dabei wäre die Erweiterung der Datenbasis für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4 auf 8 Jahre durchaus geeignet, den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangsamen und so mietpreisbremsend zu wirken.

Gleiches gilt für die Modernisierungs-Mieterhöhung. Die Mieterverbände fordern seit Jahren, § 559 BGB zu streichen und die Mieterhöhung nach Modernisierung in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu integrieren. Der erwähnte Referentenentwurf macht hier einige Vorschläge, die zumindest in die richtige Richtung gehen. Aber auch diese liegen mit dem Gesamtpaket auf Eis.

Hinzukommt, dass es in vielen Städten nicht einmal einen qualifizierten Mietspiegel gibt. Für Mieter ist es daher schwer bis unmöglich, die ortsübliche Vergleichsmiete zu überprüfen. Vermieter, vor allem Wohnungsunternehmen, haben hier einen deutlichen Vorteil. Aktuelle Beispiele in mehreren Städten zeigen, dass gerade die LEG das Fehlen qualifizierter Mietspiegel ausnutzt und bei Mieterhöhungen auf drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand verweist. Da alle Schutzinstrumente auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufbauen, muss die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kommunale Pflichtaufgabe und durch finanzielle Hilfen gesichert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Bremsung des teilweise rasanten Mietanstiegs in den Boom-Regionen bisher nicht gelungen, aber dringend geboten ist. Wenn man – wie der FDP-Antrag fordert – die Mietenentwicklung dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen könnte, gäbe es die Probleme gar nicht, die die Mietpreisbremse eigentlich lösen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Hoffmann