Prof. Dr. sc. Wolfgang Triebel 28. 01. 2015

Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung betr. Neufassung des Mietrechts - „Mietpreisbremse“

Ein wesentliches Ziel der heutigen Konferenz von Berliner Mieterbeiräten aus sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist eine gemeinsame Position zu den bis jetzt vorliegenden Gesetzentwürfen der Bundesregierung zur sog. Mietpreisbremse zu formulieren und an die Fraktionen im Deutschen Bundestag und Berliner Abgeordnetenhaus weiterzuleiten. Seit dem Jahreswechsel 2014/2015 werden in Medien widersprüchliche Informationen über steigende Mieten nach dem Berliner Mietspiegel 2015 gestreut. Die Betroffenen, die Mieter, werden bestenfalls auf der Straße von Reportern nach ihrer Meinung befragt – obgleich kaum jemand den Gesetzentwurf im Wortlaut kennt – aber zur Beratung vor der Gesetzgebung sind Mieter nicht gefragt. Darum die heutige Konferenz Berliner Mieterbeiräte!

Mieterbeiräte sind die einzigen demokratisch gewählten Vertreter der Mieter. Sie arbeiten ehrenamtlich und immer direkt unter den Augen ihrer Wähler, die ihre Nachbarn sind, denen sie täglich begegnen. Vor den Wahlen 2013 versprachen alle Parteien die Beendigung willkürlicher und ungerechtfertigter Mietpreissteigerungen. Das entsprach und entspricht den Interessen der Mieter. Die gewählte Bundesregierung jedoch ignoriert die Kompetenz der Mietervertreter in den Mieterbeiräten als Ansprechpartner bei einer Mietpreisreform.

Herr Elsing hat bereits erwähnt, dass nach Veröffentlichung der ersten Fassung der „Mietpreisbremse“ am 18. März 2014 einige Mieterbeiräte den Text analysiert und ihre Positionen und Anregungen dazu per Post an Frau Minister Hendriks und Herrn Minister Maass sowie an den Deutschen Mieterbund geschickt haben. Die ersten Antworten aus den Ministerien waren nichtssagend. Einen solchen Umgang mit Bürgermeinungen haben wir zurückgewiesen. Das Justizministerium hat inzwischen zwei Antworten nachgereicht, in den ausliegenden Links nachzulesen.

Der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Herr Siebenkotten, hat auf unseren Brief vom 21. März 2014 nach Erinnerung und öffentlicher Kritik auf einer Mietenkonferenz im November 2014 am 23. Januar 2015 geantwortet. Er stellt zunächst fest, der Deutsche Mieterbund sei für die Zusammenarbeit mit Mieterbeiräten nicht zuständig, in Berlin wäre das der Berliner Mieterverein. Am Ende aber schreibt er, „Wir werden gemeinsam klarmachen müssen…“ also doch gemeinsam? Aber was klarmachen und wem? die Verteilung der Finanzierungslast bei energe-tischen Sanierungen von Häusern meint er und wem? Der Politik! Genau deshalb streben wir im Prozess der Novellierung des Bundesmietrechts gemeinsames Handeln an. Nur durch gemeinsame Aktionen können wir den Abgeordneten im Bundestag klarzumachen, dass der vorliegende Gesetzentwurf und was weiterhin dazu geplant ist von immer mehr Mietern nicht getragen werden kann. Die Zahl der Berliner Familien, die ihre Miete aus den Mitteln ihrer Arbeitsverdienste oder Renten nicht mehr bezahlen können, ist in letzten Jahren auf mehrere Hunderttausend angewachsen. Unser Ziel ist die Kombination der Kräfte aller Organisationen und Verbänden, die vom Namen her Mieterinteressen vertreten. Gewählte Mieterbeiräte sind keine Konkurrenten von Mieterbund und Mieterverein, sondern die reale Basis, aus der sie Inspirationen schöpfen sollten.

Ein freundlicher CDU-Abgeordneter informierte uns über die öffentliche Anhörung zum zweiten Gesetzentwurf am 3. Dezember 2014 im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Bundestages. Frau Dr. Czihak, ich und andere Mieterbeiräte

meldeten sich als Gäste zu dieser Sitzung an. Elf bestellte Gutachter haben aus unterschiedlichen Gründen weite Passagen des Gesetzentwurfes abgelehnt. Wir haben unsere Meinung zum 2. Entwurf schriftlich an Frau Künast, die Vorsitzende dieses Ausschusses, übergeben lassen. Sie äußerte sich nach der Anhörung in der Presse über diesen Gesetzentwurf der Regierung: „Bei dieser Mietpreisbremse hat die Bundesregierung schlichtweg die Bremse vergessen.“ Das ist auch unsere Meinung.

Wir stimmen dem Geschäftsführer des Berliner Mietervereins Rainer Wild zu, dass die „Mietpreisbremse“ nur dann Erfolg haben wird, wenn der vorliegende Entwurf grundsätzlich überarbeitet wird. Dazu beizutragen, haben wir die heutige Konferenz angeregt und freuen uns über weitere Mitstreiter. Nur noch über die Öffentlichkeit besteht für uns als Betroffene eine Chance, unseren Forderungen nach einer relativ gerechten Gesetzgebung über die Erhebung von Mieten durch die Vermieter kommunaler Wohnungsbaugesellschaften Gehör zu verschaffen.

Nun ist es nicht möglich, in fünfzehn Minuten den Gesetzentwurf zu analysieren. Aus den Formulierungen unserer Forderungen werden die gravierendsten Mängel des vorliegenden Entwurfs deutlich.

- Ein Mietengesetz muss klare und nicht beliebig ausdeutbare Festlegungen enthalten, an die Vermieter gebunden sind und die jeder Bürger nachvollziehen kann. Ein Gemenge von Paragraphen, Bezügen zu anderen Gesetzen und Ausnahmeregelungen sind Fallstricke für den Bürger, wenn er seine Rechte durchsetzen will. Demokratie wird nicht durch schöne Sätze in Politikerreden charakterisiert, sondern an der konkreten Gesetzgebung zur Regelung der Volksinteressen gemessen. Die zeitlichen und territorialen Begrenzungen des Geltungs-bereiches des neuen Gesetzes verwässern die Realisierung gerechter Mietpreisgestaltung. Eine Mietenreform verdient den Namen Reform nur dann, wenn die Neuregelungen zur Mietenerhebung im gesamten Bundesgebiet und über eine längere Zeit gelten.
- Unsere Hauptkritik richtet sich gegen die Fortschreibung des bisherigen Automatismus in der Mietpreispolitik. Nach welcher Logik kann ein Vermieter in einem bestimmten Zeitabstand „eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen“ (BGB § 558), ohne eine qualitative Veränderung von Wohnung bzw. Wohnumfeld nachweisen zu müssen? Dieser Paragraph entstand in der Frühzeit der alten Bundesrepublik, um dem Missbrauch der Wohnungsnot nach dem Krieg durch Vermieter einen Riegel vorzuschieben. Die damalige Regel, dass ein Vermieter erst nach drei oder vier Jahren eine Mieterhöhung vornehmen konnte – BGB § 558 „Der Vermieter kann…. verlangen“ – ist inzwischen eine Selbstver-ständlichkeit geworden, nach drei oder vier Jahren die Miete automatisch zu erhöhen.
- Ebenso ist für Mieter unverständlich, dass Mieten bei Wiedervermietung einer Wohnung prozentual erhöht werden können, obgleich sich an der Wohnung nichts geändert hat. Die im Gesetzentwurf in mehrfachen Zusammenhängen zugestandenen bis 10 % Mietsteigerungen erwecken den Eindruck, die Verfasser mogeln sich um die Bremse für Mietsteigerungen herum, um den Vermietern auf juristischen Umwegen ohne Gegenleistungen zusätzliche Gewinne aus Vermietungen zuzuschanzen. Weil die Bundesregierungen der letzten zehn Jahre den Abbau von Sozialwohnungen zugelassen haben, ist jetzt mit Nachdruck zu fordern, bezahlbaren Wohnraum besonders für sozial schwächere Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Warum aber sollen deren erste Mieten 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen dürfen? Bei ihrer Wiedervermietung kämen erneut prozentuale Mietsteigerungen hinzu – wohin soll das führen? Statt im Paragraphendschungel nach Ausnahmeregeln zu suchen, können einfache Rechenaufgaben Denkprozesse auf Mieterinteressen umlenken. Von Berliner

kommunalen Vermietern wissen wir, dass die Fluktuation vornehmlich in Hochhäusern relativ groß ist. Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietung spülen zusätzliche Gewinne in die Kassen.

- Mieterhöhungen sind künftig stärker an Verbesserungen der Wohnqualität, an allgemein durchschnittliche Teuerungsraten und an die erforderliche Deckung gestiegener laufender Aufwendungen des Vermieters zu binden sowie an Rekonstruktionen, Modernisierungen u. ä. m. Dazu ist ein Katalog von Gründen zu erarbeiten, die zu Mieterhöhungen berechtigen. Wir wissen, eine Ordnung für Mietenerhöhungen ist ein hochsensibler Komplex in der Mietenpolitik, weil hier die unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern direkt aufeinander-treffen. Gerade darum unterstützen wir alle Forderungen nach sorgfältig erarbeiteten Miet-spiegeln vor allem für Großstädte und andere soziale Ballungsgebiete mit Wohnungsmangel. Wenn die hochtrabenden Attribute „wissenschaftlich“ und „qualifiziert“ für einen Mietspiegel auch zutreffen sollen, dann müssen alle Vermietungen, nicht nur Neuvermietungen der jeweils letzten zwei Jahre einbezogen werden. Neue oder auch ältere Luxussanierungen haben in solchen Mietspiegeln nichts zu suchen.
- Wie mehrere Gutachter kritisieren auch wir die Absicht der Regierung, den seit über 60 Jahren geltenden § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) – „Mietpreisüberhöhung“ – zu streichen. Diese § 5 erklärt den vorsätzlichen Missbrauch einer Notlage zur unverhältnismäßigen Gewinn-maximierung als strafbar. Um den Kampf gegen sittenwidrigen Mietwucher auf klarer Gesetzesgrundlage führen zu können, muss dieser § 5 erhalten bleiben. Er hat sich bei der Ahndung von Mietpreistreiberei und als Schutz für bezahlbaren Wohnraum bereits bewährt, u. a. 2013 beim Oberlandesgericht Frankfurt, mehrfach beim Bundesgerichtshof sowie anderen OLG.
- Wir haben von Anfang an begrüßt, dass die Bundesregierung im März 2014 ihr Wahlversprechen einer Gesetzgebung zur Dämpfung unangemessenen Mietenanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten angepackt hat. Damit nähert sich Deutschland jenen humanistischen Denkweisen in der Welt, die bezahlbaren Wohnraum für alle Bürger als Teil der Allgemeinen Menschenrechte verstehen. Hier ist auf die UN-Resolution 2542 der Generalversammlung vom 11. Dezember 1969 über „Bereitstellung angemessener Wohnungen…insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen und für große Familien.“ zu verweisen. Wir setzen hinzu, entsprechende Wohn- und Mietenregelungen sind auch für die zunehmende Zahl immer älter werdender Rentner zu finden, damit sie ihre angestammten Quartiere nicht wegen Zahlungsunfähigkeit der gestiegenen und steigenden Mieten verlassen müssen.

An den Anfang des heute hier zur Verabschiedung anstehenden Entwurfs einer gemeinsamen Erklärung zum bisherigen Gesetzentwurf der Bundesregierung zu gesetzlichen Mietpreis-regelungen sei auf das Argument einiger Gutachter aus Vermieterorganisationen eingegangen. Sie stellen fest, ein Gesetz zur Mietpreisbegrenzung würde die Rechte der Vermieter zum freien Gebrauch ihres Eigentums behindern und darum im Widerspruch zum Artikel 14 GG stehen. Wir verweisen auf den Wortlaut zum Eigentum in Art. 14 GG: „(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Wer die Notlage von Wohnungssuchenden zur Gewinnmaximierung ausnutzt, missachtet das Wohl der Allgemeinheit und die Würde von Menschen. Die menschliche Würde ist dem Eigentum übergeordnet. Berufungen auf Artikel 14 GG sollten nicht losgelöst von Art. 1 (1) GG erfolgen: „Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“ Die Bundesregierung ist

somit laut Grundgesetz verpflichtet, eine Mietengesetzgebung zu erarbeiten, in der Rechte und Interessen von Mietern und Vermietern in menschenwürdige Relationen gebracht werden. Das würde auch dem Anspruch der Bundesrepublik entsprechen, eine Demokratie zu sein.

Diese Ziele einer demokratisch und sozial legitimierten Wohnungspolitik bestimmen die Tätigkeit von Berliner Mieterbeiräten. Darum erheben wir Anspruch, mit unseren Überlegungen zum Gesetzentwurf, der als „Mietpreisbremse“ funktionieren soll, gehört zu werden.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!“

4