



Rede des Herrn Staatsministers
Prof. Dr. Winfried Bausback

zum Thema

**„Aktuelle Themen aus dem Bereich der
Immobilienwirtschaft“**

beim Neujahrsempfang 2015
des IVD Süd

am **29. Januar 2015**
in München

Übersicht

Einleitung: Dank für die Einladung

Mietrechtsnovellierungsgesetz

- **Mietpreisbremse**
 - **Grundsätzlich positiv**
 - **Wichtig aber:**
Hohe Voraussetzungen und Ausnahmen
 - **Wichtig auch: Keine Detailvorgaben für räumliche Umsetzung**
 - **Kein Mietspiegel als Voraussetzung der Mietpreisbremse**

- **Bestellerprinzip**
 - **Grundsätzlich angemessen**
 - **aber Härten in zwei Fallgruppen**
 - **Erste Fallgruppe:**
Tätigkeit für mehrere Wohnungsinteressenten
 - **Zweite Fallgruppe: Ablehnung durch den beauftragenden Interessenten**

Abschluss:

Wunsch nach weiterem regen Austausch

Es gilt das gesprochene Wort

Anrede!

**Einleitung:
Dank für die
Einladung**

Für Ihre freundliche Begrüßung, sehr geehrter Herr Nothhelfer, und für die besondere Ehre, beim heutigen traditionellen Neujahrsempfang des IVD Süd die Festrede halten zu dürfen, **danke** ich Ihnen sehr herzlich.

Die Einladung habe ich auch deshalb gerne angenommen, weil ich den **konstruktiven Austausch**, den wir, lieber Herr Nothhelfer, im letzten Jahr gepflegt haben, **sehr zu schätzen wusste** und ihn gerne **fortführen** möchte. Ich weiß, dass der IVD auf ein **ereignisreiches Jahr zurückblickt**.

Und eines ist sicher: Die Jahreswende bringt insoweit keine Zäsur mit sich. Sondern es wird im neuen Jahr 2015 mindestens ebenso dynamisch weiter gehen.

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Was die Rechtspolitik und insbesondere das Miet- und Maklerrecht anbelangt, sorgt dafür schon der allseits bekannte **Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes**, der gegenwärtig abschließend beraten wird. Er enthält bekanntlich zwei zentrale Punkte: Die **Mietpreisbremse** und das sogenannte **Bestellerprinzip** im Maklerrecht.

Anrede!

Mir ist selbstverständlich bewusst, dass der **IVD** beide Anliegen kritisch sieht.

Umgekehrt ist Ihnen sicher klar, dass der **Justizminister** getreu dem alten Rechtsgrundsatz „Audiatur et altera pars“ Gespräche mit **beiden Seiten**, also neben **Haus und Grund** und dem **IVD** auch mit den **Mieterverbänden** führt und deren Positionen gegeneinander **abwägen** muss.

Und dabei bin ich zu dem Ergebnis gelangt, dass ich **viele Ihrer Befürchtungen teile** – was durch entsprechende **erfolgreiche Anträge Bayerns im Bundesrats** dokumentiert ist. Vor allem bin ich der Meinung, dass die **Mietpreisbremse so ausgestaltet** sein muss, **dass sie das Investieren in Wohnraum nicht unattraktiv macht**.

Und das sogenannte **Bestellerprinzip** darf **nicht dazu führen**, dass der **Makler** am Ende für seine Bemühungen **weder von der einen noch von der anderen Seite die angemessene Vergütung erhält**.

Obendrein muss man sich bei beidem bewusst sein: Es kann **lediglich** um **flankierende Maßnahmen** gehen. Der **Königsweg**, um die Wohnungswirtschaft im Interesse aller Beteiligten am Laufen zu halten, ist und bleibt die **Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für das Bauen neuer Wohnungen**.

Mietpreisbremse Wenn die **Mietpreisbremse** und das **Bestellerprinzip** vor diesem Hintergrund angemessen ausgestaltet werden, können sie aber ein **angemessenes** und **notwendiges zusätzliches Mittel** sein, um Härten für die Mieter insbesondere in Ballungsräumen abzuwenden.

Was meine ich damit **im Einzelnen** ?

Grundsätzlich positiv Zunächst zur derzeit heiß diskutierten **Mietpreisbremse**: Ich sage hier ganz klar: Gerade mit Blick auf die besonderen Verhältnisse in München halte ich die von der großen Koalition beschlossene Einführung einer Mietpreisbremse für **erforderlich** und sehe sie daher **grundsätzlich positiv**.

Denn die vorhandene Kappungsgrenze entfaltet bei einem Mieterwechsel keine Wirkung. Es kann und darf daher nicht sein, meine Damen und Herren, dass der Vermieter anders als bei Bestandsmieten bei Neuvermietungen die Miethöhe völlig frei festlegen kann.

Andernfalls wären gerade in Gebieten, in denen die Kappungsgrenze für Bestandsmieten durch die bekannten Verordnungen gesenkt wurde, **bei Neuvermietungen extreme Mietsteigerungen zu erwarten.**

Und diese würden sich indirekt auch auf bestehende Mietverhältnisse auswirken, da die in den letzten vier Jahren vereinbarten Mieten als „ortsübliche Vergleichsmiete“ das Maß für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen

sind.

Wichtig aber:

Hohe

**Voraussetzungen
und Ausnahmen**

Aber ich habe mich im Rahmen der Debatte über den Gesetzentwurf auch intensiv dafür eingesetzt, dass die Mietpreisbremse an **hohe Voraussetzungen** geknüpft wird und dass für Neuinvestitionen **Ausnahmen** von der Mietpreisbremse vorgesehen werden. Denn sie darf **nicht zu einer Drosselung von Bauinvestitionen** führen.

Von besonderer Bedeutung war und ist es für mich, dass nunmehr **Neuvermietungen nach dem 1. Oktober 2014 von der Mietpreisbremse ausgenommen** sind.

Denn eine Einbeziehung von Neuvermietungen würde die Investitionsbereitschaft gegenwärtiger und potentieller zukünftiger Eigentümer deutlich reduzieren und damit das Angebot an neuem Wohnraum vermindern - was auch für die Mieterseite kontraproduktiv wäre.

Diesen Ausnahmetatbestand, der derzeit bekanntlich vielfach angefeindet wird, unterstütze ich daher uneingeschränkt. Gleiches gilt für die Ausnahme der Erstvermietung nach **umfassender Modernisierung** aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse.

Wichtig auch:

Keine

**Detailvorgaben für
räumliche**

Umsetzung

In den Bereichen, in denen die Mietpreisbremse danach zum Einsatz kommen kann, wird Vieles davon abhängen, wo sie dann anschließend **räumlich umgesetzt** wird.

In der öffentlichen Diskussion ist leider viel zu wenig bekannt, dass die Mietpreisbremse ja keineswegs mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes bundesweit gilt. „Operativ“ wird sie erst mit der entsprechenden **Verordnung der zuständigen Landesregierung**, die die entsprechende Gebietskulisse festsetzt.

Damit liegt die entscheidende Verantwortung bei den Landesregierungen. Und das ist **richtig** so.

Bei der Umsetzung der Mietpreisbremse kommt es entscheidend auf die **örtlichen Verhältnisse** an. Dass diese sehr unterschiedlich sind, muss ich Ihnen als Regionalverband Süd des IVD nicht näher darlegen.

Hier kennen sich die Landesregierungen schlicht besser aus als der Bund. Dementsprechend werden bekanntlich auch andere mietrechtliche Gebietskulissen, wie etwa die Gebiete, für die die gesenkte Kappungsgrenze von 15 % gilt sowie die Gebiete mit verstärktem Kündigungsschutz nach Wohnungsumwandlung, durch die Landesregierungen festgesetzt.

Umso **kritischer sehe ich**, dass der Bund nun in dem Gesetz den Ländern zahlreiche **Kriterien** aufoktroyieren will, die sie bei der Festsetzung der Gebietskulisse beachten sollen. Dieser Kriterienkatalog macht umfangreiche statistische Erhebungen erforderlich.

Das wird den Erlass der entsprechenden Verordnung nicht unerheblich verzögern und erschweren. Doch damit nicht genug: Als weitere Erschwerung sollen die Landesregierungen auch noch in die **Verordnungsbegründung** hineinzuschreiben haben, welche **konkreten Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot** in der betreffenden Gemeinde getroffen werden.

Um nicht missverstanden zu werden:

Bayern kann sich bei den Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels **durchaus sehen lassen**. Das Herunterbrechen auf die Gemeindeebene führt aber dazu, dass hier Maßnahmen aufzuführen sind, die nach unserem Recht **primär in der Hand der Kommunen liegen**.

Auch das könnte den Erlass der entsprechenden Verordnung unverhältnismäßig erschweren.

Anrede !

**Kein Mietspiegel
als Voraussetzung
der
Mietpreisbremse**

Ich sage an dieser Stelle ganz offen: **Wenn der Bundesgesetzgeber die Mietpreisbremse nicht haben möchte**, sollte er sie **nicht verabschieden** und dafür die **politische Verantwortung übernehmen**. Sie formal zu akzeptieren, dann aber so auszugestalten, dass die Länder sie nicht umsetzen können, um dann den schwarzen Peter den Ländern zuzuschieben, ist für mich kein akzeptabler Weg.

Anrede !

Zu einer ehrlichen Diskussion gehört es auch, bestehende Differenzpunkte offen zu legen.

Ich weiß selbstverständlich, dass der IVD eine Lösung favorisieren würde, die die Mietpreisbremse an die weitere Voraussetzung knüpft, dass in der betreffenden Gemeinde ein **Mietspiegel** besteht. Ich sage ganz klar:

Diese Lösung hätte **für mich als Justizminister** einen **gewissen Charme**. Denn wenn die Mietpreisbremse in einer Gemeinde gilt, die nicht über einen Mietspiegel verfügt, bringt das **für die Justiz eine erhebliche Belastung** mit sich. Entscheidender Parameter für die Mietpreisbremse ist ja bekanntlich die ortsübliche Vergleichsmiete, die nicht um mehr als 10 % überschritten werden darf.

Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete aber nicht aus einem Mietspiegel abgelesen werden kann, wird sie auf andere Weise ermittelt werden müssen. Das heißt im Streitfall oft durch ein **Sachverständigengutachten**. Dass dies eine erhebliche Belastung für Parteien und Gerichte mit sich bringen wird, muss ich in diesem Kreis nicht näher ausführen.

Dennoch würde auch diese Voraussetzung jedenfalls für Bayern dazu führen, dass die **Mietpreisbremse kaum umgesetzt** werden kann: In **Bayern** verfügen **derzeit nur zwölf der 90 Städte und Gemeinden**, die in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzen-senkungsverordnung aufgenommen sind, über einen **Mietspiegel**.

Da die Erstellung auch einfacher Mietspiegel mit einem erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist, wäre dies auch in absehbarer Zeit nicht nachholbar. Ich sehe daher diesen Vorschlag **ausgesprochen kritisch**. Wenn ich recht sehe, hat er sich auch auf Bundesebene bislang nicht durchgesetzt.

Anrede !

Bestellerprinzip

Das zweite große Thema des Gesetzes liegt Ihnen sicherlich noch näher als die Mietpreisbremse: Die Einführung des so genannten **Bestellerprinzips** im Maklerrecht.

Grundsätzlich angemessen

Um gleich mit dem Differenzpunkt zu beginnen: Das **Bestellerprinzip** selbst halte ich für **angemessen**.

Es ist nicht zu übersehen, dass in Gebieten mit Wohnungsmangellage, insbesondere in Ballungsräumen wie München, nahezu stets der Mieter die Maklergebühr trägt, auch wenn der Makler zunächst vom Vermieter beauftragt wurde.

Aber Härten in zwei Fallgruppen Ich **teile** aber nachdrücklich die **Bedenken des IVD**, soweit er aufzeigt, dass das Bestellerprinzip, so wie es jetzt ausgestaltet ist, zu **erheblichen Härten** und **ungerechten Ergebnissen für den Makler** führen kann. Und zwar gilt das nach meiner Ansicht in folgenden **zwei Konstellationen**:

Erste Fallgruppe: Die **erste Konstellation** betrifft den Fall, in dem der Makler **mit mehreren Wohnungssuchenden** innerhalb kurzer Zeit **Vermittlungsverträge** über vergleichbare Räumlichkeiten abschließt und **nachher bei einem Vermieter** den **Auftrag** einholt, eine bestimmte, den Vorstellungen der Mietinteressenten entsprechende Wohnung anzubieten.

Gerade in Gebieten mit angespannter Wohnungssituation wird das häufig so sein. Nach dem Wortlaut des Gesetzes besteht dann **überhaupt keine Zahlungspflicht des Wohnungssuchenden**

– und zwar auch dann nicht, wenn ein Mietvertrag mit einem der Mietinteressenten

zustande kommt.

Denn der Makler ist hier ja **wegen der Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden und nicht „ausschließlich“ wegen eines Vermittlungsvertrags** tätig geworden. **Vom Vermieter** wird der Makler dann **regelmäßig ebenfalls keine Provision erhalten.**

Denn diesem gegenüber hat er bei Einholung des Auftrags ja in der Regel erklärt, er habe einen Interessenten, welcher ihn mit der Suche einer Wohnung provisionspflichtig beauftragt habe. Daher hat er dann **mit dem Vermieter selbst keinen Vermittlungsvertrag** abgeschlossen.

Dieses Ergebnis ist natürlich aus allgemeinen Gerechtigkeitserwägungen **untragbar**. Daher **muss klargestellt werden**, dass bei Vermittlungsverträgen mit mehreren Wohnungssuchenden ein **Anspruch gegen denjenigen Wohnungssuchenden, der den Mietvertrag letztendlich abschließt**, begründet werden kann.

Zweite Fallgruppe: Die **zweite Konstellation** betrifft die Fälle, in denen der Makler **nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags mit einem beauftragenden Interessenten** von einem Vermieter den Auftrag einholt, dem Interessenten eine Wohnung anzubieten.

Wenn dann **kein Mietvertrag mit diesem Interessenten zustande kommt** und der Makler **anschließend einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten abschließt**, der die Wohnung dann mietet, **steht es wiederum schlecht um seinen Provisionsanspruch:**

Die Möglichkeit, vom Mieter eine Provision zu erlangen, ist hier **„verbrannt“**. Denn der **Erstinteressent hat die Wohnung nicht angemietet**. Und **im Auftrag des Zweitinteressenten** ist der Makler **nicht tätig geworden**.

Für den Makler führt dies zu dem **absurden Ergebnis**, dass er, um überhaupt eine Provision zu erhalten, einem neuen Mietinteressenten keine Wohnung anbieten kann, die er aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem anderen Interessenten zuvor in seinen „Bestand“ geholt hat.

Ein Vermittlungsvertrag mit dem **Vermieter** wird auch hier regelmäßig nicht zustande gekommen sein, da der Makler den Auftrag zum Anbieten der Wohnung **nicht auf Initiative des Vermieters** eingeholt hat.

Daher **muss klargestellt werden**, dass der Makler in solchen Fällen **bei dem Vermieter nochmals einen Auftrag zum Anbieten der Wohnung an den konkreten neuen Mietinteressenten einholen kann**. Folglich kann dann ein **Provisionsanspruch gegen den zweiten Mietinteressenten** begründet werden.

Anrede !

Bayern hat zu diesen beiden Punkten **im Bundesrat den Finger in die Wunde gelegt** und sie **mit Erfolg geltend gemacht**. Ich hoffe, dass im Bundestag noch eine Formulierung gefunden werden kann, die **auch in den genannten Fallgruppen zu einem gerechten Ergebnis führt, ohne zugleich das Bestellerprinzip über Bord zu werfen**.

Anrede !

Wie eingangs bereits angedeutet, ist sich die Bayerische Staatsregierung vollkommen bewusst, dass der **Schlüssel zur Lösung der Probleme des Wohnungsmarkts weder in der Mietpreisbremse noch im Bestellerprinzip liegt, sondern in der Schaffung neuer Wohnungen.**

Das kann die Staatsregierung in einer Marktwirtschaft nicht selbst übernehmen. Aber sie kann hierfür günstige Rahmenbedingungen setzen.

Dass die **Staatsregierung** ihre **Verantwortung ernstnimmt**, hat sie etwa durch die "**Initiative Wohnungspolitik**" bewiesen, in deren Rahmen insgesamt eine halbe Milliarde Euro zur **Wohnraumförderung** bereitgestellt werden.

Auch **aktuell** hält Bayern die Mittel für die Wohnraumförderung mit Ansätzen im **Doppelhaushalt 2015/16** von **jährlich 242,5 Millionen Euro** auf hohem Niveau.

Anrede!

**Abschluss:
Wunsch nach
weiterem regen
Austausch**

Wie Sie an diesen Beispielen sehen, wird auch im kommenden Jahr für **hinreichend Diskussionsstoff** gesorgt sein. Ich würde mich deshalb freuen, wenn wir **in regem Austausch bleiben**.

In diesem Sinne wünsche ich Ihrem Verband ein
debattenreiches und erfolgreiches Jahr 2015 !