



Rede des Staatsministers

zum Thema

"Was ist zu tun im Mietrecht ?"

beim Bayerischen Mietertag

am 26. Oktober 2013

in Lochau

# Übersicht

- I. Kappungsgrenzen senkungsverordnung
- II. Maklerprovisionen
- III. Ortsübliche Vergleichsmiete
- IV. Umlagefähigkeit von Kosten für die energetische Sanierung
- V. Nicht zu unterstützende plakative Forderungen
- VI. Maßnahmen der Staatsregierung abseits des Mietrechts
- VII. Abschluss

Es gilt das gesprochene Wort!  
**Anrede!**

Ich **danke** Ihnen, lieber Herr **Poll**, sehr herzlich für die freundliche Begrüßung.

Ich freue mich sehr, dass ich heute - so bald nach meinem Amtsantritt - in **Vertretung unseres Ministerpräsidenten Horst Seehofer**, von dem ich Sie alle recht herzlich grüßen darf, die Gelegenheit habe vor Ihnen,

vor dem **Bayerischen Mietertag**,

zu sprechen.

Denn:

Das **Mietrecht** ist eine **Herausforderung für die Rechtspolitik** - und diese **Herausforderung** nehme ich gerne tatkräftig **an** !

Es ist ein Gebiet, auf dem die Rechtspolitik den Menschen **unmittelbar nutzen** kann und auf dem sich ihre **Resultate direkt zeigen**. Das ist einer der Gründe, weshalb das Mietrecht hohe Aufmerksamkeit **erfährt** und auch **verdient**.

Im Mietrecht geht es um **existenzielle Bedürfnisse und Nöte**. Es geht um das Recht auf die **"eigenen"** - wenn auch **gemieteten** - 4 Wände. Und um das Recht, zu einem angemessenen und sozial verträglichen Preis wohnen zu können.

Nicht umsonst sagt die **Bayerische Verfassung** in ihrem **Artikel 106**: "Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung".

Wie stets im Zivilrecht geht es aber auch um die **andere Seite**:

Es geht auch darum, das **Eigentum** zu schützen. Die Rechte desjenigen, der eine Wohnung gebaut, gekauft oder auch ererbt hat.

Eines sollten wir uns dabei klar vor Augen führen:

**Diese Interessen sind nicht zwingend gegenläufig.** Ein zu weitgehender Schutz von Mieterinteressen kann sich auch als Danaergeschenk für die Mieter erweisen:

Wenn es unattraktiv wird, zu bauen, in Wohnungen zu investieren, Gebäude energiesparend umzurüsten:

Dann wird das **auch den Mieterinnen und Mietern nicht guttun.**

Aber,

sehr geehrte Damen und Herren:

Dieser **Punkt ist noch nicht erreicht.** Es bieten sich im Mietrecht eine **Reihe von Möglichkeiten,** um für bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu sorgen, ohne dass dadurch Bauen unattraktiv wird.

Da es sich beim Mietrecht jedoch durchweg um Gesetze handelt, die in der Verantwortung des **Bundes** liegen, heißt das:

Ich werde mich - auch bei den Koalitionsverhandlungen - intensiv dafür einsetzen, dass diese Instrumente angemessen umgesetzt werden.

Dabei kommt es auf mehrere Punkte an:

An vorderster Stelle muss der Kampf gegen die explodierenden Mietpreise stehen.

### **Kappungsgrenze- senkungsverord- nung**

Das **Mietrechtsänderungsgesetz** hat bereits dafür gesorgt, dass die Länder durch Rechtsverordnung die **Kappungsgrenze** für Mieterhöhungen von **20 %** auf **15 %** reduzieren können.

Wir haben in Bayern diese Möglichkeit äußerst rasch genutzt:

Für **München**, haben wir schon **im April** die sogenannte

**Kappungsgrenzesenkungsverordnung** für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

In einem **2. Schritt** haben wir die Kappungsgrenze auch in **weiteren bayerischen Städten und Gemeinden** mit Wohnungsmangel abgesenkt.

Damit liegt Bayern, was die Senkung der Kappungsgrenze angeht, **bundesweit an der Spitze!**

**Dabei kann es aber nicht bleiben.**

Es gibt noch **Schwachstellen** bei der **Kappungsgrenze**, bei denen wir nachbessern müssen:

Eine zentrale Schwachstelle ist:

Die Kappungsgrenze **erfasst nicht** die **Wiedervermietungen**. Bei einem **Mieterwechsel** hat sie **keine Wirkung**. Hier hat der Vermieter also im Rahmen des Marktes freie Hand. Das kann zu **erheblichen Mietsteigerungen** führen.

Und diese Mietsteigerungen,

sehr geehrte Damen und Herren,

wirken sich **indirekt** auch auf **bestehende Mietverhältnisse** aus.

Denn die in den letzten 4 Jahren vereinbarten Mieten bestimmen die **ortsübliche Vergleichsmiete** - und die ist bekanntlich für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen entscheidend.

**Auch hier** müssen wir deshalb handeln. Ein so wichtiger Bereich kann nicht ausgespart bleiben. Wir werden uns deshalb für eine **Kappungsgrenze** auch beim **Mieterwechsel** einsetzen. Auch die **Bundeskanzlerin** hat sich übrigens bereits in diesem Sinne geäußert und damit ein klares Signal gesetzt.

Aber,

sehr geehrte Damen und Herren,

um auf meine Ausgangsthese zurückzukommen:

Man darf das Kind nicht mit dem Bade ausschütten.

Staatliche Reglementierung, die Investitionen abwürgt, schadet auch den Mieterinnen und Mietern mehr als sie ihnen nützt. Deshalb sage ich ganz klar:

**Neuvermietungen** müssen von der Kappungsgrenze **ausgenommen** werden. Wer sie mit einbeziehen will, vermindert das Angebot.

Und das sorgt dann bekanntlich für höhere Preise - gegen die dann auch mit noch so guten Instrumenten des Mietrechts nichts ausgerichtet werden kann.

### **Anrede!**

**Maklerprovisionen** Ein **weiteres Problem**, das sich den Mieterinnen und Mietern schon **vor** und **bei Abschluss** des Mietvertrages stellt, ist die **Maklerprovision**. Ihr kann sich - vor allem bei einem schwierigen Wohnungsmarkt - kaum ein Mieter entziehen.

Das geltende Recht ist bekannt:

Die Provision darf derzeit bis **zu zwei Nettokaltmieten** betragen. Und die Makler schöpfen dies in der Regel voll aus.

Dabei steht diese Summe oft nicht mehr in einem **angemessenen Verhältnis** zu dem **Aufwand**, den der Makler wirklich hat. Denn: Jedenfalls in den Großstädten braucht er nicht lange nach Mietern zu suchen. Die stehen in der Regel bei ihm Schlange.

**Jedenfalls mit Blick auf Ballungsräume** müssen wir deshalb über eine **Reduzierung der Provision** ernsthaft nachdenken!

Ich sage aber auch klar:

Das vielfach geforderte **Bestellerprinzip** - "Wer anschafft, zahlt" - ist nicht die richtige Lösung. Diese Regel leuchtet nur auf den ersten Blick ein. Der Fachmann weiß: Sie kann zu **leicht umgangen** werden. Und dann zahlt am Ende der Mieter die Provision weiter in voller Höhe.

Wir müssen das Problem stattdessen da angehen, wo es sich stellt: Nämlich bei der **Höhe der Provision**. Sie muss in einem **angemessenen Verhältnis** zum **jeweiligen Aufwand** stehen.

Schließlich,

sehr geehrte Damen und Herren,

gibt es - neben Kappungsgrenze und Maklerprovision - einen weiteren Punkt, bei dem wir dringend handeln müssen. Und dieser betrifft die ganz "**regulären**" Mieterhöhungen.

Ich erwähnte es bereits:

**Ortsübliche  
Vergleichsmiete**

Entscheidendes Limit für die "allgemeine" Mieterhöhung ist neben der Kappungsgrenze die **ortsübliche Vergleichsmiete**. Und damit liegt viel Explosives in der Frage, wie eigentlich ermittelt wird, was **ortsüblich** ist.

Maßgeblich hierfür sind derzeit **die** Mieten, die in den letzten **4** Jahren **tatsächlich vereinbart** oder **geändert** worden sind.

Damit wirken sich **Mieterhöhungen auf dem Neuvermietungsmarkt** sehr zeitnah auf die Bestandsmieten aus.

Die Konsequenz ist:

Wenn wir den **Zeitraum erhöhen**, der **für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen** ist:

Dann wird sich das aller Voraussicht nach **mietpreisdämpfend** auswirken.

Dieser Punkt ist aus einem **weiteren Grund** besonders wichtig:

**Modernisierungs-  
maßnahmen**

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz sind **Modernisierungsmaßnahmen** erleichtert worden. Das war ökologisch und wirtschaftlich richtig und angemessen. Die Kehrseite für den Mieter ist: Modernisierungsmaßnahmen können zu **höheren Bestandsmieten** und damit zu einer **höheren ortsüblichen Vergleichsmiete** führen. Eine **angemessene Verlängerung** des für die Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitraums würde diesen Effekt **abmildern**.

Auch hier,

sehr geehrte Damen und Herren,

ist mir aber wichtig:

Wir dürfen nicht übertreiben.

Denn Maßnahmen der energetischen Sanierung sind auch aus der Sicht der Mieterinnen und Mieter **notwendig** und **sinnvoll**. Die hierfür notwendigen Kosten können nicht vom Eigentümer alleine getragen werden. Aber die Rechtspolitik muss dafür sorgen, dass die **Lasten angemessen** und **sozial verträglich** verteilt werden können !

Und noch über einen **weiteren Punkt** muss man beim Thema Modernisierungsmaßnahmen **besonders** nachdenken:

Wie Sie alle wissen, hat der Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen dem Vermieter jährlich **11 %** der dafür aufgewendeten **Kosten** zu ersetzen.

Ich halte das - **grundsätzlich** - für eine gute und richtige Regelung.

Denn:

Sinnvolle Maßnahmen gerade im Bereich der energetischen Sanierung kommen letztlich auch dem Mieter zugute. Gerade bei der ökologischen Umrüstung handelt es sich um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die sinnvoll auf alle Schultern zu verteilen ist.

Ob aber **11 %** die richtige Größenordnung sind, das ist eine **andere Frage**. Man kann durchaus darüber nachdenken, die umlagefähigen Kosten herabzusetzen - etwa auf **9 %**.

Allerdings müssen wir bei diesen Überlegungen **behutsam** vorgehen. Und immer beachten, dass wir nicht **so weit** heruntergehen dürfen, dass wir den **Zweck** des **Mietrechtsmodernisierungsgesetzes** verfehlen:

Die Modernisierung zu fördern und die Anzahl der sanierten Objekte im vermieteten Bestand zu steigern.

Wenig einleuchtend ist jedenfalls, dass der Mieter die erhöhte Miete **zeitlich unbegrenzt** schuldet - also selbst dann noch, wenn die für die Modernisierung angefallenen Kosten bereits vollständig an den Vermieter zurückgeflossen sind.

Die Möglichkeit der Mieterhöhung soll für den Vermieter einen **Anreiz** darstellen, Modernisierungen durchzuführen. Sie stellt sicher, dass die getätigten Investitions- und Finanzierungskosten über die erhöhte Miete wieder an ihn zurückfließen.

Aber es entspricht **nicht** ihrem Zweck, dass der Vermieter infolge einer Modernisierungserhöhung **erhebliche Gewinne** erzielen kann.

Wir müssen deshalb über eine **zeitliche** oder auch eine **summenmäßige Begrenzung** nachdenken.

**Anrede!**

Wie Sie sehen, gibt es im Mietrecht einige Instrumente, die wir nutzen können, um eine große und nachhaltige Wirkung zugunsten der Mieterinnen und Mieter zu erzielen. Ich kann Ihnen versprechen, dass sich Bayern **intensiv** dafür einsetzen wird, dies in die Tat umzusetzen.

Ich will aber auch noch einmal ganz deutlich betonen:

**Plakative  
Forderungen**

**Plakative Forderungen**, die den Mietern **scheinbar** nutzen, ihnen mittel- und langfristig aber **schaden**, indem sie Investitionen hemmen  
- solche Forderungen,

sehr geehrte Damen und Herren,

werden wir **nicht unterstützen**.

Neben dem teilweise geforderten **Bestellerprinzip** bei der **Maklerprovision** gilt dies auch für einige weitere Forderungen:

Ich nenne hier nur die Forderung des Deutschen Mietervereins, die **umlagefähigen Kosten** an der tatsächlichen **Kostenersparnis beim Mieter** zu orientieren. Das klingt nur auf den ersten Blick einleuchtend. Wir müssen bei allen Forderungen auch immer die **Praktikabilität** im Auge haben. Und dieser Vorschlag ist nicht praktikabel. Der Wert einer **Heizkostenersparnis** ist kein objektiv feststehender Betrag und kann auch erst **im Nachhinein** ermittelt werden.

Mit erheblicher Rechtsunsicherheit und Streitpotential ist hier wie auch andernorts niemand gedient.

### **Anrede!**

#### **Weitere Maßnahmen der Staatsregierung**

Die **Maßnahmen der Staatsregierung beschränken sich jedoch nicht** auf das **Mietrecht**. Mieterinteressen **kann und muss** man **nicht nur** im **Mietrecht** schützen. **Genauso wichtig** und vielleicht sogar **noch wichtiger** ist es, das **Bauen von Wohnungen zu fördern** und damit für ein **ausreichendes Angebot** zu sorgen.

Hierzu nenne ich nur die Stichworte "**Initiative Wohnungspolitik**", in deren Rahmen die Staatsregierung beschlossen hat, insgesamt **eine halbe Milliarde Euro** zur **Wohnraumförderung** bereitzustellen.

Und ich erwähne den Beschluss des Bayerischen Landtags, das **Verbot der Zweckentfremdung** von innerstädtischem Wohnraum zu **verlängern**.

## **Abschluss**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Anliegen **heute** war es, Ihnen meine Vorstellungen zur Reform des **Mietrechts im engeren Sinne** vorzustellen, für das **ich** als **Justizminister** zuständig bin. Dieser Verantwortung stelle ich mich **gerne**.

Ich denke, mit meinen Vorschlägen habe ich für **Diskussionsstoff** gesorgt.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen **gute und produktive Diskussionen!**