



Grußwort des Herrn Staatsministers
Prof. Dr. Winfried Bausback
zum **5. Münchener Mietgerichtstag**

am 10. Juli 2014
in München

Übersicht

**Einleitung:
Bedeutung des Münchner Mietgerichtstags**

Mietpreisbremse

Grundsätzliche Befürwortung

Aber: Vorschlag BMJ geht zu weit

Erstens: Ortsübliche Vergleichsmiete

**Zweitens: Ausnahme für umfassend modernisierte
Wohnungen**

Drittens: Staffelrente

**Zu begrüßen: Keine detaillierten Maßstäbe für die
Gebietskulisse im Bundesgesetz**

Abschluss

Es gilt das gesprochene Wort

Einleitung: Anrede!

Bedeutung des

**Münchner Mietge-
richtstags**

Für mich ist es eine außerordentliche **Freude**, Sie heute auf dem **5. Mietgerichtstag** in **München** begrüßen zu dürfen.

Schon die Tatsache, dass der Mietgerichtstag heuer **zum fünften Mal** stattfindet, vor allem aber die **große Beteiligung** und der Blick auf die **Liste der Referenten** und der **Themen** zeigen, dass der Münchner Mietgerichtstag zu einer **festen Institution** geworden ist. Dazu **gratuliere** ich Ihnen, sehr geehrter Herr Präsident **Zierl**, Ihnen, Herr **Emmerich**, und allen anderen, die den Mietgerichtstag mit viel Engagement vorbereitet haben, sehr herzlich !

Dass sich **München** neben **Dortmund** hier so fest etablieren konnte, ist aus meiner Sicht **kein Zufall**:

Erstens verträgt, ja **braucht Deutschland mehrere Mietgerichtstage**: Im Mietrecht **überschlagen sich die Ereignisse**, nicht nur in der Gesetzgebung, sondern auch in der Judikative. Letztlich liegt das natürlich an den ständig neuen Herausforderungen des realen Lebens:

Ich nenne nur Mietpreise, Energiepreise und energetische Sanierung sowie die demographische Entwicklung und ihre Anforderungen an altersgerechtes Wohnen.

All dies lässt es ratsam erscheinen, sich regelmäßig auszutauschen, zu sehen, wie es andere machen, aber auch die Meinung der Praxis zu aktuellen Problemen zu artikulieren. Möglicherweise lässt sich – so meine Empfehlung als Rechtspolitiker - hier in Zukunft auch noch mehr Terrain gewinnen, wenn der Mietgerichtstag ausdrückliche Thesen formulieren würde, um so der Meinung der Praxis zu mehr Gewicht zu verhelfen.

Der **zweite Grund** ist der **Standort München**. Die enorme Wirtschafts- und Anziehungskraft der Landeshauptstadt führt auch dazu, dass sich **hier** gleichsam wie unter einem Brennglas **die Probleme des Mietrechts** zeigen:

Die erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, mit der das Angebot nicht Schritt hält, führt zu teilweise explosionsartig, jedenfalls aber stetig und ohne am Horizont abzusehendes Limit steigenden Mieten.

Diese haben wiederum - das wissen Sie besser als ich - häufige Auseinandersetzungen vor den Gerichten beispielsweise um Mieterhöhung und Minderung zur Folge. Wo also lassen sich deutschlandweit besser die aktuellen Probleme des Mietrechts diskutieren als in München ? Wenn wir uns auch bewusst sein müssen, dass München in vieler Hinsicht eine Sonderstellung einnimmt und daher die Lösungen, die sich hier empfehlen, nicht unbesehen auf Bayern geschweige denn auf ganz Deutschland ausgelehnt werden dürfen.

Mietpreisbremse Das naheliegende Stichwort zu den aktuellen Entwicklungen ist im Bereich der Rechtspolitik natürlich die **Mietpreisbremse**.

Anrede!

Grundsätzliche Befürwortung Ich sage ganz klar – und darüber besteht unter den Rechtspolitikern der Koalition auch gar kein Streit: Ich bin ein **Befürworter der Mietpreisbremse**. Meine Partei hat sie im Wahlkampf angekündigt und nach der Wahl daran mitgewirkt, sie in den Koalitionsvertrag hineinzuschreiben.

Zu dieser Ankündigung stehe ich nach wie vor, und zwar aus fachlichen Gründen:

Gerade mit Blick auf die besonderen Verhältnisse in München halte ich die von der großen Koalition beabsichtigte Einführung einer Mietpreisbremse für **erforderlich**. Denn die Kappungsgrenze entfaltet bei einem Mieterwechsel keine Wirkung. Es kann und darf nicht sein, dass der Vermieter die Kappungsgrenzen für die Bestandsmieten durch eine Neuvermietung umgehen kann.

Selbstverständlich ist **mir** dabei **bewusst**, dass die Mietpreisbremse **kein Allheilmittel** gegen steigende Mieten sein wird. Dreh- und Angelpunkt für den Mietpreis sind wie auch sonst für Preise Angebot und Nachfrage.

Noch entscheidender als jede Mietpreisbremse sind damit die **Bemühungen, die Bautätigkeit anzukurbeln**, Investitionen in den Wohnungsbau zu fördern und so den Wohnungsmarkt zu beleben.

Allerdings taugt dies nicht als Einwand gegen die Mietpreisbremse: **Das eine tun heißt ja nicht, das andere lassen zu müssen.** Der **Freistaat Bayern** ist dafür ein **gutes Beispiel**: In diesem Jahr haben wir die **Mittel** für die **Wohnraumförderung** auf die Rekordsumme von insgesamt **287,5 Millionen Euro** angehoben und die Förderkonditionen weiter verbessert. Unser Ziel ist es, bayernweit wieder auf **70.000 neu gebaute Wohnungen pro Jahr** zu kommen. Wir weisen die Städte und Gemeinden wiederholt auf die Möglichkeiten der **Nachver-**

dichtung und der **Ausweisung von Bauland** hin. Und wir haben eine „**Initiative Wohnungspolitik**“ beschlossen, zu der auch gehört, dass die Staatsregierung weiterhin die Wiedereinführung einer degressiven **AfA** für Mietwohnungsneubauten fordert.

**Aber: Vorschlag
BMJ geht zu weit**

Das alles **schließt** es **aber nicht aus**, dass in Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen die Mieten explosionsartig so steigen, dass die Versorgung der Menschen mit Wohnraum nicht mehr sichergestellt ist, Auswüchsen auch notfalls mit einer **Mietpreisbremse** begegnet werden kann !

Ich sage aber auch ganz klar:

Die Mietpreisgrenze geht so, wie mein Kolle-

ge Maas sie vorgeschlagen hat, zu weit. Sie schüttet das Kind mit dem Bade aus und droht letzten Endes den Mietern mehr zu schaden als sie ihnen nützt.

Denn – wie schon gesagt: Die Mietpreisbremse soll Auswüchse verhindern. Sie soll aber **keinesfalls Investitionen abwürgen** und Neubauten verhindern. Dann gäbe sie den Mietern Steine statt Brot.

Und vor allem soll sie **praktikabel** sein, und zwar **sowohl für den Landesverordnungsgeber**, der die einschlägige Gebietskulisse letztlich festsetzen muss, aber **auch für Sie**, meine Damen und Herren **Mietrichterinnen und Mietrichter**, Anwältinnen und Anwälte, die in der Praxis damit werden umgehen müssen.

Sie darf **nicht** dazu führen, dass auf die Gerichte **unverhältnismäßig viele neue Streitigkeiten** zukommen.

In keinem Fall darf sie – auch im Interesse der Parteien, der Mieter und Vermieter – bewirken, dass die Rechtslandschaft im Mietrecht mit neuen **unbestimmten und nur schwer absehbaren Rechtsbegriffen** traktiert wird. Das würde neue **Rechtsunsicherheit** bedeuten.

Erstens: Ortsübliche Vergleichsmiete

Genau **aus diesen beiden Gründen** – der **Gefahr des Abwürgens von Investitionen** und der **Gefahr neuer Belastungen und der Unsicherheit für den Rechtsanwender** – **resultieren** meine **Kritikpunkte** an dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz:

Ein **erster Punkt**, in dem ich die Ausgestaltung der Mietpreisbremse so wie sie der Bundesjustizminister derzeit vorsieht, mit Sorge sehe, ist die **ortsübliche Vergleichsmiete**.

Wie sie alle wissen, soll die vorgeschlagene Mietpreisbremse bei 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Auswirkungen der Mietpreisbremse sind folglich völlig davon abhängig, wie man die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt. Nach geltendem Recht sind dabei der Maßstab die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel bildet grundsätzlich *dieser* den Maßstab – und auch er wird alle vier Jahre neu erstellt.

Dieser Maßstab wird aber so nicht bleiben. Wie Sie wissen, ist man im **Koalitionsvertrag** übereingekommen, die **ortsübliche Vergleichsmiete** im Mietspiegel auf eine **breitere Basis** zu stellen und realitätsnäher darzustellen.

Je nachdem, wie breit diese „breite **Basis**“ ist, welchen Zeitraum man insbesondere dem qualifizierten Mietspiegel zugrunde legen will, wird die **Mietpreisbremse** zum **Skalpell** oder aber zum **scharfen Schwert**. Je länger der Zeitraum, umso weniger werden Mietsteigerungen der letzten Jahre mit einbezogen und umso schärfer wirkt daher die Mietpreisbremse.

Ich **bedauere** daher **ausdrücklich**, dass der **Bundesjustizminister** mit seinem Referentenentwurf den Koalitionsvertrag **nicht** auch den Punkt „**ortsübliche Vergleichsmiete**“ umsetzt. Er hat sich vielmehr auf Mietpreisbremse und Maklerrecht beschränkt und seinen Vorschlag für die ortsübliche Vergleichsmiete erst für später angekündigt.

Seriös lässt sich der **erste Schritt** - die Mietpreisbremse - **jedoch nicht beurteilen**, wenn man **keine Vorstellung** davon hat, wie der **zweite Schritt** – die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete - **aussehen soll**. Wir haben das beanstandet und werden das weiterhin gegenüber dem Bundesjustizminister monieren.

Und wir werden bei der Ausgestaltung der Grundlagen für die ortsübliche Vergleichsmiete auch die Effekte für die Mietpreisbremse nicht aus den Augen verlieren und wenn notwendig **nachhaken**.

Ein weiteres Problem beim Abstellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist natürlich, dass dadurch eine **weitere Belastung der Mietgerichte** vorprogrammiert ist. Wenn eine Stadt oder Gemeinde in die Gebietskulisse aufgenommen wird, die *nicht* über einen qualifizierten Mietspiegel verfügt, aus dem man die ortsübliche Vergleichsmiete ablesen kann, heißt das, wie Sie alle aus leidvoller Erfahrung wissen: Man benötigt notfalls in jedem Einzelfall ein **Sachverständigengutachten**, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen.

Ich bin allerdings skeptisch, ob die Lösung, wie derzeit diskutiert, darin liegen kann, die Geltung der Mietpreisbremse daran zu knüpfen, dass die betreffende Stadt oder Gemeinde einen **qualifizierten Mietspiegel** erstellt. Das kann **mittelfristig kaum ein geeignetes Kriterium** sein:

Ob eine Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel erstellt, richtet sich überwiegend nach **anderen Kriterien als der Wohnungsmangellage**. An letzterer hat sich aber die Mietpreisbremse zu orientieren. Dass ausschlaggebend für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht in erster Linie die Wohnungsmangellage ist, kann man schon daran erkennen, dass **nur ein kleiner Ausschnitt der Städte und Gemeinden**, die bisher in den einschlägigen **Gebietsku-**

lissen insbesondere der Kappungsgrenzsenkung enthalten sind, **über** einen **qualifizierten Mietspiegel** verfügt. Auch die **lange Zeitdauer**, die die **Erstellung** eines qualifizierten Mietspiegels in Anspruch nehmen wird, spricht gegen diese Voraussetzung der Mietpreisbremse. Wenn sie rasch wirken soll, wird man kaum voraussetzen dürfen, dass Städte mit Wohnungsmangellagen erst einmal einen Mietspiegel erstellen. Und: Was geschieht mit den zwischenzeitlich stattgefundenen Neuvermietungen, wenn **nachträglich** die **Unwirksamkeit eines qualifizierten Mietspiegels** festgestellt wird ?

Zweitens: Ausnahme für umfassend modernisierte Wohnungen

Ich denke, diese Punkte könnten möglicherweise **Stoff für Diskussionen** auf dem heutigen Mietgerichtstag geben.

Ganz sicher werden wir sie aber im **weiteren Gesetzgebungsverfahren** noch **diskutieren** müssen.

Ein **zweiter Punkt**, den ich kritisiere, ist die **zu eng gefasste Ausnahme** für **umfassend modernisierte Wohnungen**. Worum geht es ? Nach dem Referentenentwurf soll die Mietpreisbremse nicht für neu vermietete Wohnungen, aber auch nicht für die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen gelten. Diese Ausnahmen sind wichtig, damit nicht Investitionen in den Wohnungsbau abgewürgt statt gefördert werden.

Wenn man aber das „Kleingedruckte“, in diesem Fall die Gesetzesbegründung, liest, sieht man, dass diese Ausnahme sehr engherzig behandelt

wurde: Zur Ausfüllung dieses Kriteriums soll danach nämlich der **Begriff des „wesentlichen Bauaufwands“** im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes herangezogen werden. Nach der Rechtsprechung wird dort ein „wesentlicher Bauaufwand“ aber erst dann angenommen, wenn die **Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands** erreicht. Diese Anforderung halte ich für deutlich **zu hoch**. Denn die Ausnahme umfassend modernisierter Wohnungen aus der Mietpreisbremse soll doch generell verhindern, dass aufgrund der Mietpreisbremse größere Modernisierungen unterbleiben.

Eine größere Modernisierung muss aber **nicht zwangsläufig einen derart hohen Aufwand** erfordern. Außerdem ist dieser unbestimmte Be-

griff absehbar **konfliktträchtig**. Man sollte ihn daher im Gesetz selbst definieren, damit er auch für Sie, für den Rechtsanwender im Einzelfall, praktikabel ist.

Drittens: Staffelmiete

Skeptisch sehe ich auch die beabsichtigte unbeschränkte Aufnahme der **Staffelmiete** in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse. Denn Ziel der Mietpreisbremse ist es doch, eine Umgehung der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch Kündigung und anschließende Neuvermietung auszuschließen. Die Staffelmiete aber ist **als legitimes Mittel zu einer angemessenen Mieterhöhung neben § 558 BGB anerkannt** und unterliegt eigenen Grenzen.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach Maßgabe des § 558 BGB - also im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - ohnehin ausgeschlossen.

Zu begrüßen: Keine detaillierten Maßstäbe für die Gebietskulisse im Bundesgesetz

Was ich hingegen **ausdrücklich begrüße**, ist, dass für die Gebietskulisse der Mietpreisbremse im Bundesgesetz nicht mehr Kriterien vorgesehen sind als sie etwa für die Kappungsgrenzen senkung und die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gelten. Entscheidend muss sein, dass „**die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist**“.

Nach meiner Überzeugung und meinem Föderalismusverständnis ist es nämlich **Aufgabe der Landesgesetz- bzw. Verordnungsgeber**, von der Ermächtigungsgrundlage verantwortungsvoll Gebrauch zu machen. Ich denke, der Umgang der Bayerischen Staatsregierung mit den bisherigen Gebietskulissen hat gezeigt, dass wir dies tun. Denn die regionalen Verhältnisse kennen die Länder schlicht besser als der Bund.

Bei der Umsetzung der Mietpreisbremse werden wir uns bewusst sein, dass wir diese wohl dosiert einsetzen müssen. Denn selbstverständlich bringt sie einen ganz erheblichen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Vermieters mit sich. Um das zu beachten, brauchen wir **kein Gängelband des Bundesgesetzgebers**.

Die **Grundrechte kennen auch wir.**

Abschluss

Anrede!

Ich konnte **nur schlaglichtartig** einen - allerdings wichtigen – **Punkt** der aktuellen Rechtspolitik im Mietrecht herausgreifen.

Ich bin sicher, dass er **Stoff für Diskussionen** auf dem **heutigen Mietgerichtstag** geben wird und bin gespannt auf die Debatte.

Mir ist aber auch bewusst, dass es zahlreiche **weitere** spannende aktuelle **Fragen sowohl** in der **Rechtspolitik als auch** in der **Anwendung des geltenden Mietrechts** gibt. Das beweist eindrucksvoll die **breite Palette** Ihrer heutigen **Themen** von der aktuellen Rechtsprechung des BGH über das „Schicksal der Quotenklauseln“

und den – mir sehr wichtigen – „Güterichter im Mietprozess“ bis hin zu den „Brennpunkten des Wohnraummietrechts“.

In diesem Sinne wünsche ich ein **gutes Gelingen** auch dieses Mietgerichtstages, aufschlussreiche Referate und vor allem spannende – und vielleicht auch spannungsreiche – Diskussionen. Möge frei nach Jhering der **Kampf ums Mietrecht** zu einem guten Ergebnis führen !