



# VERMIETERN DROHEN WEITERE BESCHRÄNKUNGEN

---

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

DIE GROSSE KOALITION HAT AM 05.03.2015 DIE SOGENANNTEN „MIETPREISBREMSE“ VERABSCHIEDET. SEITHER DÜRFEN DIE LÄNDER FÜR GEBIETE MIT EINEM ANGESpanNTEN WOHNUNGSMARKT REGELN, DASS BEI EINER NEUVERMIETUNG DIE MIETE ZU BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE HÖCHSTENS UM 10 PROZENT ÜBERSTEIFEN DARF. BEI VERSTÖSSEN KÖNNEN MIETER DIE ZU VIEL GEZAHLTE MIETE VOM VERMIETER ZURÜCKFORDERN. DIE MIETPREISBREMSE GILT IN DEN MEISTEN DEUTSCHEN BALLUNGSRÄUMEN SEIT MEHR ALS EINEM JAHR. DA SIE DIE IN SIE GESETZTEN ERWARTUNGEN NICHT ERFÜLLT HAT, WIRD BEREITS ÜBER EINE VERSCHÄRFUNG NACHGEDACHT.



## WEITERER ANSTIEG DER MIETEN, JEDOCH KAUM KLAGEN

Nach einigen jüngst veröffentlichten Studien steigen die Mieten trotz Einführung der Mietpreisbremse in den meisten deutschen Großstädten weiter. Die Mehrzahl der auf Immobilien-Portalen verlangten Mieten liegt den Studien zufolge über der zulässigen Obergrenze. Interessanterweise ist die erwartete Prozesslawine jedoch ausgeblieben: Mehr als ein Jahr nach dem Inkrafttreten der Regelung ist erst eine einzige einschlägige Gerichtsentscheidung ergangen; lediglich fünf weitere Klagen wegen Überschreitung der Mietobergrenze sind ausweislich einer Umfrage unter den Amtsgerichten anhängig.

## VERSCHÄRFUNG DER MIETPREISBREMSE GEFORDERT

Die Studien zum weiteren Mietanstieg werden vor allem seitens der Mieterverbände als Beleg dafür angeführt, dass sich die Vermieter nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremse halten. Deswegen seien Sanktionen nötig: Werde gegen die Mietpreisbremse verstoßen, müssten Vermieter die zu viel gezahlte Miete ab Vertragsschluss und nicht erst ab einer schriftlichen Rüge des Mieters zurückzahlen. Gefordert wird zudem eine Geldbuße. Vermieter sollen ferner verpflichtet werden, bei einer Neuvermietung automatisch die Vormiete mitzuteilen. Bundesjustizminister Maas hat sich für eine Verschärfung der Regelung offen gezeigt. Es ist daher gut möglich, dass die Mietpreisbremse anlässlich der Bundestagwahl im kommenden Jahr wieder zum Wahlkampfthema wird.

## MIETPREISBREMSE LÄUFT OHNE MIETSPIEGEL INS LEERE

Da eingehende wissenschaftliche Untersuchungen fehlen, sind Aussagen über die Ursachen des weiteren Mietanstiegs derzeit allerdings reine Spekulation. Der Schluss, dass die Mietpreisbremse von den Vermietern einfach ignoriert wird, ist keineswegs zwingend, da viele Ausnahmen gelten. So greift die Mietpreisbremse z.B. nicht bei Neubauten und kernsanierten Altbauten oder wenn schon die vor Inkrafttreten der Regelung vereinbarte Vormiete über der gesetzlichen Obergrenze lag. Unstreitig ist aber, dass die Mietpreisbremse dort keine Wirkung entfalten kann, wo ein qualifizierter Mietspiegel fehlt. Ohne diesen können nämlich weder Vermieter noch Mieter rechtssicher die ortsübliche Vergleichsmiete und damit den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse bestimmen. Hier herrscht in vielen Städten noch Nachbesserungsbedarf.

## EIGENTLICHE URSACHE DES MIETANSTIEGS UNGELÖST

Davon unabhängig stellt sich die Frage, ob Kappungsgrenzen überhaupt geeignet sind, den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen zu begrenzen. Die eigentliche Ursache des Problems – ein zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei steigendem Bedarf – wird dadurch nicht gelöst. Für eine Ankurbelung der Bautätigkeit gerade im unteren Preissegment wäre vor allem eine Verbesserung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen – etwa die Lockerung überzogener Baustandards und eine Liberalisierung des Mietrechts – notwendig, eventuell auch ein Förderprogramm. Getan hat sich diesbezüglich jedoch nichts.

## Fazit

»Die Mietpreisbremse hat den Anstieg der Mieten in den Ballungsräumen nicht gebremst. Ob eine Verschärfung der Regelung noch zum Erfolg verhelfen kann, ist mehr als fraglich. Der Ansatz, den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen durch Kappungsgrenzen für Neumieten begrenzen zu wollen, ist schon dem Grunde nach verfehlt. Dieses Ziel kann effektiv nur durch eine Erweiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum erreicht werden. Preisbremsen und Eingriffe in die Vertragsfreiheit wirken kontraproduktiv, da sie diesem Ziel entgegenwirken.«



Dr. Enno Engbers

## KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter  
Fischer-Zernin  
Rechtsanwälte  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater  
Kardinal-Faulhaber-Straße 10  
D-80333 München  
T +49 (0)89 290719-29  
F +49 (0)89 290719-17  
e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister, Davidius – Fotolia.com