

Mietpreisbremse und Maklercourtage: Fragen und Antworten

1. Warum eine Neuregelung?

Mieten müssen auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben. Dazu wollen wir einen Beitrag leisten.

In den vergangenen Jahren sind die Mieten teilweise exorbitant gestiegen. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Preisen bei Wiedervermietungen lag zuletzt beispielsweise in Münster bei 30 %, in Hamburg und München bei 25 % und in Berlin 19 %; in Ballungsgebieten, aber auch attraktiven Mittelstädten und Uni-Städten sind bezahlbare Wohnungen mittlerweile Mangelware. So steigen die Mieten etwa in Regensburg um 33% oder in Freiburg um 32.

2. Was wird geregelt?

Wir schaffen einen gerechten Ausgleich zwischen Interessen von Vermietern und Mietern. Wer Geld investiert, soll damit weiterhin auch Geld verdienen können. Aber: Wohnungen sind keine reine Ware, sie sind das Zuhause von Menschen. Da geht es nicht einzig und allein um Profitmaximierung.

a) Mietpreisbremse

Die Neuregelungen sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf.

Beispiel:

Die bisherige Miete für die Wohnung A in einem Gebiet, das sich im Laufe der Jahre zu einem „Szenegbiet“ entwickelt hat, betrug 5,50 € / qm. Für vergleichbare Wohnungen werden bei Wiedervermietungen Preise von bis zu 9,00 € / m² erzielt, obwohl die ortsübliche Vergleichsmiete, die im örtlichen Mietspiegel dokumentiert ist, (nur) bei 6,00 € / m² liegt. Soll die Wohnung A nun (nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse) wiedervermietet werden, kann der Vermieter die Miete auf höchstens 6,60 € / m² anheben. Hierdurch wird der Anstieg der Mieten also gedämpft.

Die Länder werden ermächtigt, für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.

Für mehr bezahlbare Wohnungen wollen wir nicht nur Mieten begrenzen, sondern auch Investitionen in den Neubau fördern. Um die hohe Investitionsbereitschaft in diesem Sektor zu erhalten, werden wir Neubauten von der Mietpreisbremse ausnehmen. Eine neu errichtete Wohnung kann der Eigentümer auch in Zukunft ohne Beschränkung der Miethöhe vermieten. Hierdurch sichern wir nicht nur Investitionen in den dringend notwendigen Bau von Wohnungen, sondern schaffen auch umfassende Planungssicherheit. Ausgenommen von der Mietpreisbremse ist außerdem die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Vermieter können sich außerdem auf einen Bestandsschutz verlassen: Es ist vorgesehen, dass eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung weiter verlangt werden darf.

Vermieter werden also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten.

b) Maklerrecht: „Wer bestellt, der bezahlt“

Im Maklerrecht verankern wir das allgemein akzeptierte Prinzip: „Wer bestellt, der bezahlt“. Dadurch soll künftig sichergestellt werden, dass derjenige die Maklergebühren zahlt, der den Makler beauftragt hat bzw. in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig geworden ist; in der Praxis ist dies meist der Vermieter. Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

3. Wo gilt die Mietpreisbremse?

Wir werden uns dort um die Mieten kümmern, wo sie wirklich ein Problem sind. Die Mietpreisbremse wird in Gegenden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ gelten. Diese Gebiete sollen die Länder festlegen dürfen. Die Festlegung durch die Länder ist sachgerecht. Sie sind nah dran, können die Entwicklung gut einschätzen und flexibel auf Veränderungen auf dem Immobilienmarkt reagieren.

Die Entwicklung der Mieten verläuft in Deutschland sehr unterschiedlich. Es gibt auch Großstädte mit entspanntem Wohnungsmarkt, weil die Bevölkerung dort zurückgeht; zugleich aber auch kleinere und mittlere Zentren, wo die Wiedervermietungsmieten drastisch steigen.

Die Mietpreisbremse soll dort gelten, wo sie gebraucht wird - nämlich dort, wo ein „angespannter Wohnungsmarkt“ besteht. Unser Gesetz zur Mietpreisbremse bestimmt auch die Voraussetzungen für die Festlegung dieser Gebiete und nennt vier Indikatoren dafür, wann ein „angespannter Wohnungsmarkt“ angenommen werden kann.

Ein Bundesland kann mehrere solcher Rechtsverordnungen erlassen oder in einer Rechtsverordnung mehrere Gebiete mit jeweils unterschiedlichen Zeiträumen bestimmen. Ein Gebiet darf aber nur für höchstens fünf Jahre zu einem „angespannten Wohnungsmarkt“ bestimmt werden. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Rechtsverordnung ist, dass die Landesregierung darlegt, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und darüber hinaus erklärt, welche Maßnahmen sie in dem durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

4. Wie lange können die Bundesländer von der Möglichkeit, eine solche Rechtsverordnung zu erlassen, Gebrauch machen?

Die Ermächtigungsgrundlage für die Länder zur Mietpreisbremse wird auf fünf Jahre befristet. Sobald die Regelungen zur Mietpreisbremse mindestens drei Jahre gelten, werden wir uns den Wohnungsmarkt genau ansehen und untersuchen, ob die Regelung ihren Zweck erfüllt und weiter notwendig ist.

Die Länder können also ab Inkrafttreten des Gesetzes bis einschließlich 31.12.2020 Rechtsverordnungen erlassen, mit denen ein Gebiet als „angespannter Wohnungsmarkt“ ausgewiesen wird.

Aber: Rechtsverordnungen, die bis zum 31.12.2020 erlassen werden, bleiben auch noch nach Wegfall der Ermächtigungsgrundlage bis zum Ablauf der in der Rechtsverordnung festgelegten Frist wirksam.

5. Wie erfährt man, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist?

Dabei hilft der örtliche Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete dokumentiert. Viele Großstädte haben sogenannte „qualifizierte“ Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sind. In den meisten Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gelten wird, wird es zumindest einfache Mietspiegel geben. Auch diese sind eine gute Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung.

Wo es keinen Mietspiegel gibt, können ggf. Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete herangezogen werden.

Soweit für die Ermittlung der Vergleichsmiete maßgebliche Tatsachen dem Mieter nicht zugänglich sind, aber der Vermieter über diese Tatsachen unschwer Auskunft erteilen kann, hat der Mieter einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter, um die Zulässigkeit der vereinbarten Miete überprüfen zu können. Dies betrifft z. B. die Höhe der Vormiete.

6. Zu den Ausnahmen: Wie genau werden „Neubau“ und „umfassende Modernisierung“ definiert?

Ein *Neubau* ist eine Wohnung bzw. ein Wohnhaus, das erstmals genutzt und vermietet wird.

Eine Modernisierung ist *umfassend*, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Das kann häufig angenommen werden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

7. Finden auch weniger aufwändige Modernisierungen Berücksichtigung?

Ja, diese Modernisierungen können weiter beim Mietpreis berücksichtigt werden, und zwar nach den gleichen Regeln wie in einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Abs. 1 bis 3 BGB). Sie rechtfertigen also einen weiteren Zuschlag über das hinaus, was nach der Mietpreisbremse zulässig ist. Denn es ist sinnvoll, dass der Vermieter die Wohnung verbessert, nachdem der bisherige Mieter ausgezogen ist, und auch, bevor der neue Mieter die Wohnung übernimmt. Deshalb soll dies bei der Kalkulation der Miete auch honoriert werden.

8. Welche Konsequenzen hat es, wenn gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird?

Die vereinbarte Miete ist insoweit unwirksam, als der zulässige Betrag überstiegen wird. Der Mieter muss also maximal nur 110 Prozent der ortsüblichen Miete zahlen. Es ist – wie auch sonst im Vertragsrecht - Sache des Mieters, seine Rechte wahrzunehmen. Im Zweifel sollten sich Mieter, die an der Richtigkeit der vereinbarten Miete zweifeln, zunächst an einen Mieterverein wenden oder die Rechtsberatung durch einen Anwalt suchen.

Neben den privatrechtlichen Vorschriften gibt es auch eine Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 5), die für eine unangemessen hohe Mietforderung eine Geldbuße vorsieht. Außerdem regelt § 291 Absatz 1 Nummer 1 des Strafgesetzbuchs den so genannten „Mietwucher“. Danach wird mit Geldstrafe oder mit Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren und in besonders schweren Fällen sogar von bis zu zehn Jahren bestraft, wer besondere Umstände ausnutzt, um drastisch überhöhte Mieten zu bekommen.

9. Kann der Mieter zu viel gezahlte Miete zurückfordern?

Ja – allerdings muss er einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen.

10. Kann die Mietpreisbremse nicht leicht umgangen werden, indem Vermieter z.B. einen überhöhten Abstand fordern, Schwarzgelder kassieren oder nur noch möblierte Vermietungen anbieten?

Die übergroße Zahl der Bürgerinnen und Bürger sind rechtstreu, und das gilt natürlich auch für Vermieter und Mieter. Rechtsverstöße lassen sich natürlich letztlich nie ganz ausschließen und sie wären gegebenenfalls zu ahnden - aber das kann aber kein Argument dagegen sein, eine regelungsbedürftige Sache zu regeln.

11. Wie soll das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ bei der Wohnungssuche unter Einschaltung von Maklern in der Praxis funktionieren?

Bislang ist es so, dass gerade in Ballungsgebieten, in denen Mietwohnungen knapp sind, freie Mietobjekte häufig nur noch über Wohnungsmakler angeboten werden. Wohnungssuchende haben oftmals keine realistische Chance auf eine Wohnung, wenn sie den Makler nicht bezahlen. Das allgemein geltende Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ soll künftig sicherstellen, dass derjenige, der den Makler beauftragt und in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig wird, ihn auch bezahlt; in der Praxis ist dies bislang meist der Vermieter. Eine von dem künftig geltenden Prinzip abweichende Vereinbarung wird unwirksam sein.

12. Wie soll verhindert werden, dass Vermieter die Kosten für den Makler nicht auf andere Weise auf den Mieter übertragen?

Es gibt keinen Beleg dafür, dass Vermieter tatsächlich über andere Wege die Kosten des Maklers an den Mieter weiterreichen werden und können. Der Vermieter kann zum Beispiel nicht Einrichtung oder Inventar zu überhöhten Preisen verkaufen, um so die Kosten wieder „hereinzuholen“; in einem solchen Fall ist die Entgeltvereinbarung schon im geltenden Wohnraumvermittlungsrecht unwirksam, soweit der Preis in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert steht. Die Möglichkeit eines Aufschlags auf die Miete wird künftig auch dadurch beschränkt, dass bei einer Wiedervermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Steigerung nur auf maximal zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen darf. Wir werden im Übrigen die Wirkungen des Gesetzes auch in Zukunft im Auge behalten und möglichen Fehlentwicklungen entgegenwirken.

13. Es gibt doch auch heute schon eine 15%-Bremse. Wozu jetzt noch eine Regelung?

Seit dem 1. Mai 2013 können zwar die Bundesländer für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die so genannte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken. Diese Kappungsgrenze gilt aber nur für bestehende Mietverträge, nicht jedoch beim Vertragsschluss für Wiedervermietungen. Sie regelt auch nur, in welcher Geschwindigkeit eine Miete bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf. Für die Wiedervermietung einer frei gewordenen Wohnung hilft das nicht weiter.

14. Ist die Mietpreisbremse überhaupt erforderlich? Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts sind die Mieten in Deutschland im letzten Jahr doch nur um 1,3 % gestiegen.

Das stimmt, aber dieser bundesweite Durchschnittswert sagt nichts über die Preisentwicklung auf den problematischen Teilmärkten aus - und nur um diese geht es bei der Mietpreisbremse. Vor allem in den boomenden Großstädten sind Preissprünge von 20, 30 oder 40 Prozent bei Wiedervermietungen an der Tagesordnung. Genau für diese Gebiete - und nur für diese - wird die Mietpreisbremse gemacht.

15. Kann die Mietpreisbremse auch die Wohnungsknappheit beseitigen?

Die Mietpreisbremse ist ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung. Sie soll dafür sorgen, dass in angespannten Wohnlagen in Zukunft die Mieten nur maßvoll steigen. Weitere Elemente dieser Politik sind im Koalitionsvertrag beschrieben, insbesondere die Stärkung des Wohnungsbaus, eine aktive Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren. Die Bundesregierung stellt etwa mehr als eine halbe Milliarde Euro jährlich für sozialen Wohnungsbau bereit. Dieses Maßnahmenbündel soll in Zukunft dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen für alle am Mietmarkt Beteiligten verbessert werden und sich dann auch die Marktlage in den derzeitigen Ballungsräumen wieder entspannt, also vor allem in den zentralen Quartieren der Großstädte.

16. Wann tritt das Gesetz in Kraft?

Der Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs wird in Kürze ins Kabinett eingebracht werden. Wenn dann alles planmäßig läuft, können die Mietpreisbremse und die Änderungen im Maklerrecht im Jahr 2015 in Kraft treten. Konkret wirksam werden die Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs dann, wenn die Länder die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben.