

# An Symptomen herumgedoktert

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz könnte Investitionen und Wohnungsbau gefährden

**NÜRNBERG.** Vor ein paar Wochen kam aus dem Justizministerium der Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse mit dem Titel: „Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten; Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG“. Das Gesetz deckelt den zulässigen Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Miete zuzüglich zehn Prozent. Welche Stadtteile als angespannt gelten, soll von den jeweiligen Landesregierungen ausgewiesen werden.

Die beiden vorgesehenen Ausnahmen, die erste Vermietung von Neubauwohnungen und die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen, hätten „zwar das Schlimmste verhindert“, kommentiert Rechtsanwalt Gerhard Frieser, Vorsitzender von Haus & Grund Nürnberg. Er befürchtet aber durch „unklare Rechtsbegriffe eine Lawine an Gerichtsprozessen“. Selbst der Gesetzesentwurf geht davon aus, dass „Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (...) voraussichtlich zu einer zusätzlichen, der Höhe nach nicht prognostizierbaren Kostenbelastung für Vermieter, Mieter und Justiz führen“ werde. Frieser: „Diese vorinstallierte Rechtsunsicherheit kann ich nicht nachvollziehen.“ Unklar sei auch, an welcher Aufwands- und Kostenhöhe eine umfassend modernisierte Wohnung rechtssicher definiert werden könne. „Der Teufel steckt wie immer im Detail“, so Frieser. „Eine Flut von Rechtsstreitigkeiten ist vorprogrammiert.“

## Keine Impulse für Wohnraum

Der Ausfall für die Vermieter aus der Mietpreisbremse wird mit jährlich 283 Millionen Euro prognostiziert. Hinzu kommen weitere 21 Millionen Euro, überwiegend aus dem geschätzten Mehraufwand für die Feststellung der zulässigen Miete. Dieses Geld fehlt laut Frieser „sowohl für die drin-

gend gebotene energetische Sanierung als auch für den demografiege-rechten Umbau der Mietwohnungen – von Neubauten ganz zu schweigen“.

Der Verein der Hauseigentümer vermisst im Gesetzesentwurf auch Impulse, um dem politischen Ziel, zusätzlichen Wohnraum, insbesondere für sozial schwache Mieter, in angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen, näherzukommen. „Mit dem Entwurf wird keine einzige Wohnung zusätzlich gebaut“, befürchtet Frieser. Der Mangel an Wohnraum wird letztlich nicht thematisiert, findet auch Prof. Dr. Stephan Kippes, Geschäftsführer des Münchner IVD Instituts für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung. „Es wird nur an den Symptomen herumgedoktert.“ Die Wiedereinführung der degressiven Afa, um Investitionen in den Neubau steuerlich attraktiver zu machen, sei erst kurz vor Abschluss aus dem Koalitionsvertrag gestrichen worden.

Kippes hält auch die Neuregelung des Bestellerprinzips im Entwurf für „nicht sonderlich sinnvoll“. Vorgesehen ist, dass künftig nicht mehr der Wohnungssuchende, sondern der

Vermieter die Maklerkosten zu tragen hat. Für einen Wohnungssuchenden wird nur eine Provision fällig, wenn der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter den Auftrag erhält, ein Objekt anzubieten. „Am Ende zahlt der Mieter mehr“, warnt der Verbandsexperte, weil Vermieter die zusätzlichen Kosten „auf die Miete umwälzen“ würden.

## Kostenteilung wäre faire Lösung

Der Mieter sei laut IVD bereits dadurch ausreichend geschützt, dass die Maklercourtage auf zwei Monatsmieten begrenzt ist. Der Auftrag an den Makler könne auch als Knappheitssignal vom Wohnungsmarkt verstanden werden. In ländlichen Räumen Ostdeutschlands beauftragt der Vermieter einen Makler, um sein Objekt wiederzuvermieten. In boomenden Wohnungsmärkten habe ein Vermieter kein Abschlussproblem, hier beauftragten die Wohnungssuchenden Makler. Wenn es schon eine gesetzliche Regelung bedürft hätte, wäre Kippes Vorschlag deshalb: „Vermieter und Mieter teilen sich die Maklerkosten.“ (ntt)



Der Gesetzesentwurf des Justizministeriums soll den unverhältnismäßigen Anstieg der Mietpreise eindämmen. Foto: WavebreakmediaLtd.-thinkstock

Wirtschaftszeitung 04/2014