

Mietpreisbremse bleibt ohne erhoffte Bremswirkung

Experte Fuhrmann plädiert für steuerliche Anreize – Mieter scheuen gerichtliche Auseinandersetzung

Von Hubert Obermaier

Seit August 2015 gilt auf dem Münchner Wohnungsmarkt bei Wiedervermietung die sogenannte Mietpreisbremse. Eigentlich soll sie dafür sorgen, dass die Mieten nicht so stark steigen. Doch eine Studie über die Mietpreisbremse zeigt: Sie bewirkt nichts. Warum, erklärt Thomas Fuhrmann, der Geschäftsführer des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergebundes.

Laut einer Studie des Forschungsinstituts Regiokontext greift die Mietpreisbremse in München nicht so recht. Mieten sind im Schnitt fast drei Prozent höher als zulässig. Ist die Mietpreisbremse schon gescheitert?

Fuhrmann: Wie unser Verband schon nach Kenntnis der Modalitäten zur Mietpreisbremse prophezeit hatte, ist die Mietpreisbremse in der jetzigen Form vermutlich schon gescheitert.

Und warum wirkt sie nicht?

Fuhrmann: Ein wesentlicher Grund, warum die Mietpreisbremse nicht wirkt ist die Tatsache, dass die Mietpreisbremse von der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ abhängig ist. Diese richtet sich in der Regel nach dem örtlichen Mietspiegel aus. Dieser wiederum ist zumindest jedoch

auch in München schon hinsichtlich der Erstellung umstritten und enthält auch sonst noch erhebliche Unschärfen, sodass es anhand des Münchner Mietspiegels problematisch ist, die sogenannte „ortsübliche Miete“ richtig zu ermitteln.

Können seit August 2015 alle Mieter in München die Höhe ihrer Mieten überprüfen?

Fuhrmann: Die Überprüfung, ob die Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegt, setzt wiederum voraus, dass die ortsübliche Miete eindeutig festgestellt werden kann. Dies ist aufgrund des Mietspiegels, wie bereits angedeutet, nicht so leicht möglich.

Wenn der Mieter tatsächlich feststellt, dass die Miete zu hoch angesetzt wurde, was ist dann zu tun?

Fuhrmann: Wenn der Mieter nach Mietvertragsabschluss feststellt, dass seine konkrete Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, muss er dies beim Vermieter schriftlich rügen. Er sollte weiterhin darauf hinweisen, dass er die Differenz ab sofort nur noch unter Vorbehalt bezahlt und den Vermieter gleichzeitig auffordert, den zu viel bezahlten Betrag einschließlich Zinsen zurückzubezahlen. Diese Rückzahlungspflicht besteht für

den Vermieter aber erst ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter erstmals die Rüge erhoben hat.

Mieter können zwar klagen, tun das allerdings nur sehr selten. Woran liegt das?

Fuhrmann: Wenn der Vermieter die zu viel gezahlte Miete nicht zurückzahlen will, bleibt dem Mieter nichts anderes übrig, als diesen Betrag einzuklagen. Es liegt auf der Hand, dass durch eine Klage vonseiten des Mieters das Mietverhältnis schwer belastet wird und der Vermieter künftig auf jedes ihm eventuell sonst noch zustehende Recht pochen wird, was er ansonsten vielleicht nicht getan hätte. Auch der Mieter ist daher gut beraten, nicht gleich bei jeder geringfügigen Überschreitung dieser – eben oftmals auch schwer zu ermittelnden – ortsüblichen Vergleichsmiete den Vermieter anzuzeigen und die Differenz zurückzufordern, es sich aber dadurch mit dem Vermieter zu verscherzen.

Ein zweites Problem ist, dass Vermieter, die die Regeln übertreten, keine Nachteile oder Sanktionen fürchten müssen.

Fuhrmann: Es ist richtig, dass eine überhöhte Miete weder bußgeldrechtlich noch strafrechtlich relevant ist, das heißt, der Vermieter

muss weder mit einer Buße noch mit einer Strafe rechnen. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der Vermieter dem Mieter wissentlich falsche Tatsachen vorgespiegelt und ihn getäuscht hat. Dann kann dieses Verhalten durchaus im Sinne eines Betrugs rechtlich relevant werden.

Was schlagen Sie also vor, um gesetzlich nachzubessern?

Fuhrmann: Da ich der Ansicht bin, dass die Mietpreisbremse letztendlich gegen die Marktmechanismen wirken soll, wird sie im Ergebnis keinen Bestand haben. Die Abschaffung der drei bereits bestehenden Ausnahmen bei der Mietpreisbremse (Neubauten, Modernisierungen und bereits höhere Mieten bei Mieterwechsel) wäre fatal, da bei den ersten beiden Punkten die Anzahl der Neubauten und ebenso die Modernisierungen in den Keller gingen, während die aufgrund der Mietpreisbremse zwingend zu kürzende Miete bei dem Nachmieter den Vermieter Erpressungsversuchen durch den Vormieter (Auszugsdrohung) aussetzen würde. Besser wäre es daher, Bauherrn und Käufern von Wohnbauten steuerliche Erleichterungen in Aussicht zu stellen. Verschärfungen auf der Mietpreisebene wären hingegen kontraproduktiv und sollten daher nicht in Erwägung gezogen werden.