



Haus & Grund[®]
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Postfach 3109
65021 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-, Wohn-
ungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen 056-a-01#006
Ihre Nachricht vom 24. Juli 2015
Unsere Zeichen St/Eh
Datum 20.08.2015

Stellungnahme

zum Entwurf einer Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung)

Sehr geehrte Frau Staatsministerin Hinz,
sehr geehrter Herr Dr. Hermann,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Haus & Grund Hessen lehnt die Einführung der Mietpreisbremse in Hessen als wohnungspolitisch kontraproduktiv, volkswirtschaftlich schädlich und verfassungswidrig ab. Zudem deckt sich angewandte Vorgehensweise zur Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes nicht mit den Anforderungen der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 BGB, weshalb die Verordnung nicht rechtssicher umgesetzt werden kann.

Die Einführung einer Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) in Hessen bedeutet einen erheblichen und unverhältnismäßigen Eingriff in die grundgesetzlich garantierte Eigentums- und Vertragsfreiheit. Sie ist ferner nicht geeignet, dass vom Entwurfsverfasser verfolgte Ziel, nämlich die Dämpfung eines Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten zu erreichen.

Im Gegenteil ist die Mietpreisbremse als Investitionsbremse kontraproduktiv, da sie die Investoren des dringend benötigten Wohnungsneubaus, gerade im Ballungsraum Rhein-Main, abschrecken wird. Neubau erfordert zwangsläufig ein langfristiges

Telefon 069/729458
Telefax 069/172635
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Ertragsvertrauen. Das insoweit vorhandene Missverhältnis von Angebot und Nachfrage auf Teilgebieten des Wohnungsmarktes im Ballungsraum, welches auch ausdrücklich im Rahmen des vorliegenden Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) festgestellt wird, kann derart nicht beseitigt werden. Es ist selbstverständlich, dass die Mieten in Gebieten steigen, an denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Eine Mietpreisbegrenzung bewirkt aber unstreitig keine Erhöhung auf der Angebotsseite, sondern eher das Gegenteil.

Lediglich eine kluge Wohnungspolitik, die vor allem den gezielten Neubau in den Hotspots im Auge hat, kann für Entspannung sorgen. Die Spannungslage innerhalb einzelner Wohnungsteilmärkte erfordert insbesondere zwingend die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen, welche die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsneubau und den Um- und Ausbau bereits bestehenden Wohnraums befördern.

Solche Rahmenbedingungen und Alternativen, um Mieter auf einem angespannten Wohnungsmarkt zu unterstützen sind in verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten für Neubau und Sanierung zu sehen, um so das Angebot zu erhöhen. In den Städten des Rhein-Main-Gebiets ist der Neubau durch hohe Bodenpreise geprägt. Wenn auch die Städte selbst die Grundstücke nur meistbietend verkaufen, wird nur teurer Eigentumswohnungsbau gefördert. Bei der derzeitigen wohnungspolitischen Situation handelt es sich um ein gesamtgesellschaftliches Problem, welches nicht auf dem Rücken eines einzelnen Akteurs, hier des Vermieters, ausgetragen werden darf. Wenn gefordert wird, dass auch Krankenschwestern oder Polizisten noch in Ballungsregionen wohnen können müssen, so sind letztlich auch die Kommunen oder die Arbeitgeber mit Wohngeld- bzw. mit Fahrtkostenzuschüssen gefragt, sofern die Mitarbeiter außerhalb wohnen. Vor langer Zeit gab es hier einmal die Regelung einer „Ballungsraumzulage“, ehe diese verallgemeinert wurde.

Die Mietpreislösung bewirkt im Gegenteil, eine Abnahme des in den vergangenen Jahren in zahlreichen hessischen Wohnungsteilmärkten gerade erst wieder angekurbelten Wohnungsneubaus. Investiert würde dann höchstens noch in Eigentumswohnungen. Grundsätzlich führt die Reglementierung eines wirtschaftlichen Gutes immer zu Verknappung und Verteuerung. Aktuell sind Neuvermietungen bei 20 % über dem Mietspiegel eine Ordnungswidrigkeit, bei über 50 % sogar strafbewehrt. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht unseres Verbandes nicht erforderlich.

Profitieren von einer Mietpreislösung würden letztlich ausschließlich solvente Personengruppen, die günstigeren Wohnraum erhielten und sich gegen Personen mit niedrigerem Einkommen durchsetzen würden. Zudem führen regulierte Mietpreise dazu, dass für einen größeren Personenkreis mehr Wohnfläche erschwinglich sein

würde. Gefragte Wohnlagen werden dadurch noch attraktiver und die Zahl der Mieter, die bereit sind auf unattraktivere Wohnungsmärkte auszuweichen, wird merklich geringer. Hieraus resultiert eine Zunahme von Wohnraumknappheiten und eine Förderung der Gentrifizierung. Regulierte Mieten können und werden keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen.

Abnahme der Wohnraumqualität

Ferner ist davon auszugehen, dass die Einführung der Mietpreisbremse in den betroffenen Kommunen zu einer merklichen Abnahme der Wohnraumqualität führen wird. Die Miete stellt die ausschließliche Refinanzierungsmöglichkeit für Investitionen in Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dar. Eine Drosselung der Miete führt deshalb zwangsläufig zur Reduzierung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer auf ein Minimum. Ob dies in Zeiten einer sowohl politisch als auch gesellschaftlich gewollten Energiewende zielführend ist, darf bezweifelt werden. Als Beispiel möge der Vergleich der Wohnraum- und energetischen Qualität zwischen (preiswerten) Wohnungen auf dem Land und renditestarken Wohnungen in den Ballungsräumen dienen.

Unrentabilität der Vermietung

Insoweit ist relevant, dass das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) mit Sitz in Berlin in seiner Studie vom 17.9.2014 zu dem Ergebnis kommt, dass bereits heute die private Vermietung regelmäßig ein Nullsummenspiel bedeutet und sogar bei 8,5 Prozent der privaten Vermieter zu Verlusten führt. Mit einer Mietpreisbremse kann die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung schlussendlich nicht mehr sichergestellt werden. Vermieter werden sich vom Markt zurückziehen. Eigentümer werden mittelfristig gezwungen, ihre Immobilie zu verkaufen, da diese sich für sie nicht mehr lohnt. Der Käufer könnte dann eine Kapitalgesellschaft sein, die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und so dem Wohnungsmarkt entzieht. Dies kann auch nicht im Interesse der Wohnungssuchenden sein.

Nettokalnmieten haben dämpfende Wirkung auf Inflation – Exorbitante Steigerungen bei den Wohnnebenkosten

Die oftmals politisch als auch medial formulierte Mietpreisexplosion ist in Bezug auf die Nettokaltmiete auch in Hessen mit seriösen Daten nicht zu belegen. Vielmehr bewegt sich die Steigerung der Wohnungsmieten ausweislich der Zahlen des statistischen Landesamtes in den vergangenen zehn Jahren deutlich unter der Inflationsentwicklung und hat damit sogar eine dämpfende Wirkung auf diese.

Insoweit betrug der Anstieg der Nettokaltmiete in Hessen im vergangenen Jahr lediglich + 1,7 Prozent. Diese verhältnismäßig geringe Steigerung wurde noch durch die Einführung der Hessischen Kappungsgrenzenverordnung beeinflusst, die manchen Vermieter in den betroffenen Kommunen veranlasst hat, eine für die Zukunft geplante Mieterhöhung vorzuziehen. Bemerkbare Steigerungen bei den Mietpreisen sind lediglich in wenigen Ballungsräumen feststellbar, die allerdings aufgrund des erheblichen Zuzugs aufgrund der besonderen kulturellen und wirtschaftlichen Attraktivität nachvollzogen werden können. Auch in diesen Wohnungsmärkten sind Mietpreissteigerungen regelmäßig nur auf einzelne besonders begehrte Stadtteile und Quartiere beschränkt, wobei in anderen Stadt- und Gemeindeteilen preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist und auch angeboten wird.

Dementgegen kann für das letzte Jahrzehnt ein erheblicher Anstieg bei den Wohnnebenkosten festgestellt werden, welcher zu einer deutlichen Verteuerung der Mieten geführt hat. Primär zu nennen sind die in diesem Zeitraum enorm angestiegenen Energiekosten. Die Strompreise stiegen innerhalb der vergangenen zehn Jahre um insgesamt über 74 Prozent und die Kosten für den Betrieb einer Zentralheizung wuchsen um über 70 Prozent an. Zudem wird hiermit auf die insbesondere in den vergangenen 5 Jahren exorbitant gestiegenen Grundsteuern verwiesen, die ebenso vollumfänglich als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Insoweit wird deutlich darauf hingewiesen, dass dieser übermäßige Anstieg rein politisch verursacht ist. Maßnahmen, die dieser negativen Entwicklung entgegenwirken sollen, sind bisweilen nicht ersichtlich. Stattdessen beschränkt sich die politische Aufmerksamkeit unverständlicherweise ausschließlich auf den Teilbereich der unterhalb der Inflationsrate steigenden Nettokaltmieten.

Ermittlung der „Ortsüblichen Vergleichsmiete“ – Maximierung von Rechtsstreitigkeiten

Die Ausgestaltung der Mietpreisbremse ist offensichtlich nicht praxistauglich und wird für große Rechtsunsicherheit bei den Mietvertragsparteien zu Beginn eines Mietverhältnisses sorgen.

Dies betrifft insbesondere die vorgesehene Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete, die weder Vermieter noch Mieter rechtssicher ermitteln können, gerade soweit diese juristische Laien sind. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch unter Berücksichtigung der im Gesetz aufgeführten Begründungsmittel ein schwieriges Unterfangen. Dies betont selbst der Bundesgesetzgeber in seiner Begründung (BT-Drucks. 18/3121, Begründung zu § 556d BGB, S. 29). Schließlich bildet nicht jeder Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete juristisch korrekt ab und nicht jedem Sachverständigen gelingt es, den qualifizierten

Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien aufzustellen. Dies wird zwangsläufig zu einer Verschlechterung des regelmäßig guten Vertragsverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern und einer enormen zusätzlichen Belastung der hessischen Justiz führen.

Eine realitätsgetreue und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels schwerlich möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen sich exakt. Um die Vergleichsmiete zu ermitteln, zählen beispielsweise Faktoren wie die Lage, die Ausstattung der Wohnung und energetische Aspekte.

Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungspolitik. Die Datengrundlage basiert auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab. Tatsächlich existiert bis dato - mit Ausnahme der freien Kräfte des Marktes - keine gesicherte Methodik, den Vergleichswert zu bestimmen.

Grundsätzlich stellen jedoch auch seriös erstellte Mietspiegel kaum die Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt dar und eignen sich deshalb nicht als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Problematisch ist außerdem, dass Mietspiegel auf Preisen der vergangenen Jahre beruhen. Der Zeitraum zwischen Erhebung des Zahlenmaterials und Veröffentlichung des Mietspiegels beträgt oftmals Jahre. Gerade die für die "Ortsüblichkeit" erforderlichen kurzfristigen Entwicklungen können sie naturgemäß nicht erfassen. Regelmäßig scheuen sich Vermieter Erhöhungen während eines laufenden Mietverhältnisses durchzuführen. Oftmals unterlassen Vermieter eine Erhöhung aus sozialen Aspekten oder weil sie ein langjähriges, funktionierendes Mietverhältnis nicht belasten wollen. In derartigen Konstellationen kann eine zu Beginn verhältnismäßig teure Wohnung nach einigen Jahren vergleichsweise günstig erscheinen, was durch eine Vermieterbefragung durch Haus & Grund bestätigt wird. Ein Mietspiegel kann derartige Wellenbewegungen schwerlich abbilden.

Beim einfachen Mietspiegel ist insbesondere problematisch, dass dessen Richtigkeit verhältnismäßig einfach bestritten werden kann. Qualifizierte Mietspiegel hingegen bieten den Vorteil, dass sie gemäß § 558d Absatz 3 BGB die (widerlegbare) Vermutung inne haben, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. In Hessen existieren allerdings lediglich in Frankfurt und Darmstadt qualifizierte

Mietspiegel. Nichts desto trotz berücksichtigt der Verordnungsentwurf zahlreiche Kommunen, die über keinen solchen qualifizierten Mietspiegel, sondern nur über einen einfachen Mietspiegel, zum Teil sogar über gar keinen Mietspiegel verfügen. Den insoweit betroffenen Eigentümern verbleibt letztlich nur der Rückgriff auf das Sachverständigengutachten, um die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die zulässige Miethöhe rechtssicher ermitteln zu können. Das Gutachten ist allerdings nicht nur zeit-, sondern auch kostenintensiv.

Es ist zu befürchten, dass viele Mieter sich nach Mietvertragsabschluss an den Vermieter wenden werden, um sich darauf zu berufen, dass die 10 % Grenze überschritten worden sei. Mit der Heranziehung für den Bereich der Wiedervermietung sind diesbezügliche rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern damit praktisch vorprogrammiert.

Besonders schwierig gestaltet sich die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete naturgemäß in den Kommunen, in denen kein Mietspiegel existiert. Hier muss die ortsübliche Vergleichsmiete zwangsläufig anderweitig bestimmt werden. Mieter und Vermieter tragen insoweit beide ein hohes Rechtsstreitrisiko.

Tatsächlich existieren Schätzungen, etwa des Bremer Mietrechtsprofessors Peter Derleder, die davon ausgehen, dass sich bereits heute jeder dritte Rechtsstreit zwischen Mietern und Vermietern um die "ortsübliche Vergleichsmiete" dreht (Derleder, Spiegel-Interview „In der Blackbox“, Ausg. 10/2014 vom 01.03.2014). Das dieses Konfliktpotenzial durch Verknüpfung an die hochumstrittene Mietpreisbremse nochmals nachhaltig erhöht werden wird, ist unbestreitbar.

Daneben zeugen die sowohl amtlich, als auch von unserem Verband, erhobenen Werte zur Steigerung von Wohnungsmieten in den letzten zehn Jahren mehr als deutlich davon, dass Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen in der Vergangenheit nicht zu einer übermäßigen Preissteigerung geführt haben. Selbst in der Begründung zur bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage für die Mietpreisbremse wird allerdings davon ausgegangen, dass Vermieter nach Einführung der Mietpreisbremse nunmehr regelmäßig von der gesetzlich vorgesehenen Mieterhöhungsmöglichkeit Gebrauch machen. Auch dieser Umstand wird in Bestandsmietverhältnissen weiteres Konfliktpotenzial schaffen.

Weiter verschärft wird diese Situation durch das jüngste Urteil des Bundesverfassungsgerichts (1 BvR 1360/15 vom 24.06.2015), welches im Ergebnis zur Nichtbeachtung der Mietpreisbremse und zum Einklagen der höheren vereinbarten Mieten rät, um von den Amtsgerichten die Frage klären lassen zu können, ob die jeweilige Landesverordnung zur Bestimmung der betroffenen Gemeinden bzw.

Gemeindeteile der Ermächtigungsgrundlage (§ 556 d Abs. 2 BGB) genügt und mit höherrangigem Recht in Einklang steht. Mit eben dieser Begründung hat der erste Senat die Verfassungsbeschwerde eines Berliner Eigentümers gegen die Beschränkung der Wiedervermietung seiner Wohnung zu einer höheren als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete abgewiesen. Das Bundesverfassungsgericht hat damit eine grundsätzliche Entscheidung verweigert und gleichzeitig einer Vielzahl von Streitigkeiten vor den Amts- und Instanzgerichten breiten Raum eingeräumt.

Unser Verband schätzt, dass die Mietpreisbremse infolgedessen bundesweit zu bis zu 150.000 zusätzlichen Mietrechtsstreitigkeiten im Jahr führen wird. Dies wird erhebliche Auswirkungen auch für die hessische Justiz nach sich ziehen.

Insofern wird zwecks Abschätzung der Tragweite des vorliegenden Verordnungsentwurfs angeregt, eine Stellungnahme des hessischen Justizministeriums zu der Frage einzuholen, ob diese zu erwartende Flut an Rechtsstreitigkeiten bewältigt werden kann.

Gefordert ist zumindest ein praxistauglicher und rechtssicherer Ansatz. Bis dahin ist jedenfalls die Einführung einer Mietpreisbremse nicht zu verantworten.

Bekanntlich wird derzeit auf bundespolitischer Ebene gerade auch wegen dieser beschriebenen Problematik bei Ermittlung einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ darüber diskutiert, die Mietspiegel zu reformieren. Diese sollen laut Bundeskoalitionsvertrag „auf eine breitere Basis gestellt werden“. Der Bundesgesetzgeber hat es vorliegend offenbar versäumt, die gebotene Reihenfolge bei der Schaffung gesetzlicher Grundlagen einzuhalten. Vor der Einführung einer Ermächtigungsgrundlage zur Mietpreisbremse hätten zwingend erst die Mietspiegel reformiert werden müssen, um der beschriebenen Problematik zu entsprechen. Es wird aufgrund der beschriebenen Konsequenzen davon abgeraten, in Hessen den gleichen Fehler zu begehen. Die Einführung einer Mietpreisbremse ohne solide Grundlage ist zweifellos nicht zu verantworten. Um die Gefahr einer Prozessflut zumindest einzudämmen, ist das Bestehen eines qualifizierten Mietspiegels als Voraussetzung für die Ausweisung der Gebiete, in welchen die Mietpreisbremse Wirkung entfalten soll, aus Sicht unseres Verbandes zwingend notwendig.

Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Hessen deckt sich nicht mit § 556d Abs. 2 BGB

Zwecks Ermittlung der zur Einführung einer Mietpreisbremse gemäß § 556d Abs. 2 BGB erforderlichen angespannten Wohnungsmärkte hat sich das Umweltministerium

in einem ersten Schritt dazu entschieden, die hessischen Städte und Gemeinden hinsichtlich Ihrer Selbsteinschätzung zu befragen. In einem zweiten Schritt wurde ein Gutachten beim Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Auftrag gegeben, welches die angespannten Wohnungsmärkte in Hessen aus wissenschaftlicher Sicht ermitteln sollte. Bei positiver Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes durch beide Ansätze, wurde ein solcher vorliegend von Seiten des Ordnungsgebers auch angenommen. Das von Seiten des Ministeriums durchgeführte Verfahren zur Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes in Hessen ist wie folgt zu beanstanden und im Ergebnis nicht geeignet, diesen adäquat zu ermitteln:

Ungeeignete Selbsteinschätzung der Gemeinden

Der den hessischen Städten- und Gemeinden von Seiten des Ministeriums übersandte Fragebogen stellt sich inhaltlich als ungeeignetes Mittel für die Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes gemäß § 556d Abs. 2 BGB dar.

Insoweit ist insbesondere relevant, dass mehr als 85 % aller Wohnungen in Hessen von privaten Vermietern zur Verfügung gestellt werden. Eine Beantwortung der Fragen durch Städte und Gemeinden ist lediglich bei zwei Fragen möglich, nämlich ob ein Mietspiegel vor Ort existiert und wenn nicht, ob eine Erstellung beabsichtigt ist. Die übrigen Fragen können nur rein subjektiv beantwortet werden. Absolut bemerkenswert ist, dass insoweit dahingehende pauschal gestellte Fragen an die Städte und Gemeinden gestellt werden, ob der Wohnungsmarkt in der Gemeinde angespannt ist, ob die Aufnahme der Gemeinde in die Mietpreisbremse erforderlich ist und wie sich der Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2020 entwickeln wird. Eine prüfbare Begründungsmöglichkeit oder Stützung mit Datenmaterialien durch die Gemeinden ist von vorneherein nicht vorgesehen und folglich auch nicht gewollt.

Dies legt den Schluss, nahe dass der Fragebogen offensichtlich nur Mittel zum Zweck ist und es der bloßen Willkür der Gemeinden überlassen werden soll, ob diese insbesondere den Wohnungsmarkt in ihrem Stadt- oder Gemeindegebiet als „angespannt“ qualifizieren. Eine fundierte Erhebung bei den Gemeinden vor Ort erfordert nicht lediglich die Einholung einer pauschalen Antwort auf die gestellten Fragen, sondern es bedarf aufgrund der Tragweite einer fundierten und für Dritte durch Zahlenmaterial nachprüfbarer Begründung. Andernfalls war jedenfalls die Gefahr absehbar, dass die Antworten ohne tragfähigen Ermittlungsaufwand abgegeben wurden und politisch verfärbt sind. Diese vorgenommene Erhebung ist mithin inhaltlich völlig ungeeignet, um hierauf eine Verordnung begründen zu können.

Ungeeignete Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten durch das IWU

Das dem Verordnungsentwurf zugrundeliegende Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) ist zur Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Hessen ungeeignet. Insbesondere entspricht es nicht den Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage (§ 556d Abs. 2 BGB), es basiert auf veraltetem sowie teilweise auf Datenmaterial von Privatunternehmen, welches nicht mit der Qualität einer erwartungstreuen oder repräsentativen Erhebung vergleichbar ist, und stellt sich im Ergebnis als nicht praxisgerecht und deshalb ungeeignet dar, die Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB zu gewährleisten.

Ausdrücklich wird der Umstand bestritten, dass in insgesamt mindestens 15 hessischen Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen soll und ausschließlich die benannten Stadt- und Gemeindeteile auszunehmen sind.

Unser Verband behält sich bei einem Festhalten an den Ergebnissen dieses Gutachtens explizit vor, dieses im Rahmen eines Musterprozesses gegen die Mietpreisbremsenverordnung prüfen zu lassen.

Unzureichende Datenerhebung

Auf der Seite 6 des Gutachten legt der Verfasser des Gutachtens als Untersuchungsgegenstand zugrunde, dass der § 556d Abs. 2 BGB eine Untersuchung einzelner Mietwohnungsteilmärkte explizit nicht vorsehe. Die Gefährdung beziehe sich ganz allgemein auf die Versorgung mit Mietwohnungen. Diese juristische Interpretation ist vor dem Hintergrund der bei zahlreichen Teilmärkten nicht erhobenen Daten derart nicht haltbar und widerspricht der Gesetzesbegründung des § 556d Abs. 2 BGB. Tatsächlich unterliegt der Ordnungsgeber vorliegend dem Irrglauben, er könne die Verordnung über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken, auch soweit ihm kein Datenmaterial für einzelne Teilmärkte vorliegt (so auch bspw. S. 58 des Gutachtens des IWU). Der Gesetzgeber nimmt aber gerade die Landesregierung in die Pflicht etwaig erforderliches Datenmaterial aus den Teilmärkten zu erheben, um einen angespannten Wohnungsmarkt definieren zu können.

Die Verordnungsbegründung muss ausdrücklich deutlich machen, warum es nicht genügt, einen Teil des Gemeindegebiets als angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen (so auch Derleder in NZM 11/2015, S. 415).

Blank verlangt weiterhin eine gründliche Untersuchung des Wohnungsmarktes für **jeden Teilwohnungsmarkt** in einer größeren Gemeinde, bevor eine Landes-

verordnung zur Ausweisung eines angespannten Wohnungsmarktes erlassen werden kann (Blank, WuM 2014, 641, 647).

Hierbei wird klar, dass insbesondere aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, zwischen den einzelnen Gemeindeteilen zu unterscheiden ist. Das gesamte Gemeindegebiet darf demnach nur einbezogen werden, wenn auch im gesamten Gebiet ein mit Zahlenmaterial belegter angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht. Ist im Gegenteil kein Zahlenmaterial für die einzelnen Teilmärkte vorhanden, berechtigt dies den Verordnungsgeber nicht, das gesamte Gemeindegebiet pauschal einzubeziehen. Derartiges ist aus der Ermächtigungsgrundlage nicht ableitbar und kann die Erforderlichkeit eines Eingriffs in die Eigentumsfreiheit nicht legitimieren.

Es ist an dieser Stelle ausdrücklich klarzustellen, dass etwaig fehlendes Datenmaterial keine Grundlage für eine rechtssichere Verordnung bilden kann. Da der Verordnungsgeber vorliegend nur die Daten einzelner Teilmärkte erhoben hat, sind folgerichtig alle diejenigen Gemeindeteile aus der Verordnung auszunehmen, für die kein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden konnte. Es ist unzulässig die Mietpreisbremse nach dem Rasenmäherprinzip flächendeckend über eine ganze Gemeinde zu legen, sondern es bedarf einer fachlich fundierten und restriktiven Auswahl, um sie auf einzelne Gebiete innerhalb einer Stadt oder Gemeinde zu begrenzen, in denen tatsächlich ein angespannter Wohnungsmarkt existiert.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die unterlassene Herausnahme zahlreicher Gemeindeteile aus dem Geltungsbereich der Mietpreisbremse dazu führen wird, dass auch in diesen nicht in ausreichendem Maße in den Wohnungsneubau investiert werden wird, um das vorhandene Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen. Von der Mietpreisbremse ist nämlich eine negative Wirkung auf die Investitionsbereitschaft in allen betroffenen Gemeindeteilen zu erwarten.

Undifferenzierte Ermittlung der Teilbedingung 1

Bei Ermittlung der Teilbedingung 1 „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ ist der vorgenommene Rückschluss ohne das Hinzutreten weiterer Faktoren kaum überzeugend. Nicht berücksichtigt wurde insbesondere, dass steigende Mieten auch Ausdruck eines Nachholbedarfs sein können, der dann nicht ohne weiteres zu „unangemessenen Bedingungen“ führen muss.

Undifferenzierte Ermittlung des Schwellenwertes unter Teilbedingung 2

Die Festlegung des Schwellenwertes in Höhe von 7,00 € pro m² für die Teilbedingung 2 (S. 18 f.) erscheint offensichtlich nicht sachgerecht. Dieser ist folglich nicht ansetzbar. Er basiert auf den für die hessischen Gemeinden ermittelten Daten der Angebotsmieten. Dass jedoch eine überdurchschnittliche Mietbelastung für diejenigen Gemeinden vorliegen soll, die diesen Schwellenwert übersteigen, darf auch aufgrund des folgenden Umstandes bezweifelt werden: Das Gutachten berücksichtigt nämlich ausdrücklich nicht, dass die Einkommen in den Ballungsgebieten gemeinhin höher sind, als in den Randlagen. Gleiches gilt auch für das Mietniveau. Eine überdurchschnittliche Mietbelastung ist immer abhängig vom Einkommensniveau. Ein besser verdienender Mieter ist auch in der Lage, eine höhere Miete zu zahlen. Diese Situation nennt man Marktwirtschaft.

Der Bundesgesetzgeber formuliert in § 556d II 3 Nr. 2 BGB ein nicht zu vernachlässigendes Postulat, nämlich die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte. Dem kommt unter dem Argument „zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ maßgebliche Bedeutung zu. Das Gutachten des IWU vermeidet diesen Aspekt jedoch komplett, obwohl es vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Eingriffs in Art 14 GG aufgrund der Sozialbindung von erheblicher Bedeutung ist.

Undifferenzierte Ermittlung der Teilbedingung 4

Die Teilbedingung 4 „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ wird ohne jegliche Differenzierung über das gesamte hessische Landesgebiet, einer statistischen Großlandschaft, angewendet. Die Leerstandsrate in Großstädten bewegt sich stadt-historisch in einem völlig üblichen Bereich. Sie ist extrem abhängig von Mikrolagen und kann nur unzulänglich für die Begründung einer Mietendeckelung verwendet werden.

Undifferenzierte Zugrundelegung eines zu kurzen Untersuchungszeitraumes

Innerhalb eines Untersuchungszeitpunkts von 2009 bis 2014, vorliegend also von nur fünf Jahren, kann bei einem, bei der Entwicklung von Wohnraum notwendigem Planungszeitraum von mindestens 10-12 Jahren, keine seriöse Darstellung einer angeblich unzureichenden Neubautätigkeit ernsthaft begründet werden. Hier sind gerade auch kurzfristige politisch entschiedene Sonderfaktoren wie verkürzte Schulzeit, wegfallender Militärdienst, Binnen-Zuwanderung anderer EU-Bürger für einen begrenzten Zeitraum während der Finanzkrise (bspw. Spanien und Portugal), nicht angemessen gleichwertig in eine Grundsatzbeurteilung einbezogen worden.

Verwendung von veraltetem Datenmaterial

Es wird an verschiedenen Stellen des Gutachtens mit veraltetem Zahlenmaterial gearbeitet. So wird bspw. auf Seite 43 des Gutachtens formuliert:

„Die verwendeten amtlichen Daten besitzen eine zeitliche Verzögerung von mindestens zwei Jahren (Datenstand 2013), und sind daher nur in gegebener Unschärfe in der Lage, die aktuelle Situation widerzuspiegeln. Dieser Sacherhalt wird durch die Verwendung aktuellerer Marktdaten (Angebotsmieten bis zum Jahr 2014) teilweise kompensiert.“

Als Schlussfolgerung hieraus hebt der Verfasser des Gutachtens daher auf Seite 43 grau hinterlegt hervor:

„Es sollte daher bei der Einführung der Verordnung neben der analytischen Indikation zusätzlich örtliche Erkenntnisse der Gemeinden berücksichtigt werden, wenn abweichende oder zusätzliche Erkenntnisse vorliegen. Dies erscheint vorrangig dann sinnvoll, wenn die Gemeinde in mehreren Indikatoren den Schwellenwert nur sehr knapp verfehlt, oder wenn durch zusätzliche Begründungsmerkmale die hier verwendeten Sachverhalte präzisiert oder relativiert werden können.“

Aus Sicht unseres Verbandes entspricht eine Zugrundlegung von veraltetem Zahlenmaterial nicht der gesetzgeberischen Anforderungen des § 556d Absatz 2 BGB zur Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes. Das Fehlen von aktuellem Zahlenmaterial kann keine rechtssichere Verordnung begründen. Das IWU fordert die Landesregierung deshalb vorliegend ausdrücklich dazu auf, zusätzliche örtliche Erkenntnisse der Gemeinden zur aktuellen Wohnungsmarktsituation einzuholen. Der den Gemeinden übersandte Fragebogen hat auf eine Einholung von zusätzlichem Datenmaterial verzichtet. Dennoch wurde die Verordnung bislang auf insgesamt fünfzehn Gemeinden erstreckt.

Weitere Gemeinden könnten nach Mitteilung des Ordnungsgebers hinzukommen, soweit diese weitergehende Informationen zur Wohnungssituation vor Ort mitteilen. Insoweit weisen wir darauf hin, dass ausschließlich fundierte und mit Zahlenmaterial belegte Begründungen für die Aufnahme in die Verordnung relevante Aspekte darstellen können. Noch bei Einführung der Kappungsgrenzenverordnung in Hessen hatte die Landesregierung dies von den Gemeinden nicht eingefordert, vielmehr genügte der pauschale Wunsch nach Aufnahme in die Verordnung. Insbesondere Gießen und Hanau nutzten dies, um ihre im Rahmen des Fragebogens zunächst geäußerte Verneinung eines angespannten Wohnungsmarktes vor Ort und Notwendigkeit einer Kappungsgrenzenverordnung im laufenden Verfahren erst nach

Kenntnis des positiven Ergebnisses des damaligen Gutachtens des IWU ohne jeglichen Begründungsaufwand zu revidieren. Eine nochmalige derartige Herangehensweise des Ministeriums wäre, auch vor dem Hintergrund der formulierten Anforderungen des IWU, unzulässig und letztlich rechtlich nicht haltbar.

Wohnungsmärkte in Kassel, Darmstadt und Frankfurt

Für die Städte Kassel, Darmstadt und Frankfurt bitten wir vor dem Hintergrund der speziellen Wohnungsmarktsituation die folgenden ergänzenden Anmerkungen zu berücksichtigen:

Kassel

Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr.2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt unter anderem dann vor, soweit die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Relevant ist dies insbesondere vor dem Hintergrund der insoweit formulierten bundesgesetzlichen Anforderung, dass „die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sein muss.“ Dieser Umstand wird vom Gutachten des IWU komplett vermieden.

Besonders deutlich stellt sich dies für die Stadt Kassel dar. Der Mittelwertmietpreis für Kassel liegt laut Gutachten des IWU bei 5,31 € je qm. 173 Gemeinden in Hessen liegen über diesem Durchschnitt, 81 davon sogar über 6,00 € je qm und unterfallen dennoch nicht der Mietpreisbremse, während in Kassel mit 5,31 € die Bedingungen nicht angemessen sein sollen.

Mit Ausnahme von Kassel liegen sämtliche Gemeinden in Hessen, die laut dem Verordnungsentwurf die Voraussetzungen der Mietpreisbremse erfüllen sollen, über 7,00 € je qm, also um mehr als 1/3 über den Kasseler Mieten. Die geringen Ausgangsmieten in Kassel tragen auch maßgeblich zur Erfüllung des Schwellenwertes von 3% und mehr Mietsteigerungen bei, weil die Erhöhung in Kassel um 0,61 € (2009-2014) 5,1 % Steigerung entspricht. Bad Homburg mit 0,60 € Steigerung im gleichen Zeitraum demgegenüber nur auf 2,8 %, Wiesbaden mit 0,64 € Steigerung = 3,1%, Offenbach 1,52 € = 3,4%, Frankfurt 1,82 € = 3,7% und Darmstadt 0,96 € = 2,1%

Dies kann letztlich nur zu dem Schluss führen, dass mangels Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes Kassel nicht rechtssicher in die Verordnung einbezogen werden kann.

Darmstadt

Darmstadts Bevölkerung wächst rasant in Richtung 160.000 Einwohner, und die Stadt kann nach wie vor diesen Zuwachs nur durch Nachverdichtung auffangen. Die statistisch notwendigen 800 neuen Wohnungen im Jahr, um den Status quo zu halten, müssen daher im schon bebauten Stadtgebiet entstehen. Dass dies seit einigen Jahren geschieht, ist in nahezu jedem Stadtteil augenfällig. Dieser Bauboom unter erschwerten Bedingungen bildet sich deutlich in den Baugenehmigungen ab, die 2014 um 88 % gestiegen sind.

Dass das Gutachten des IWU allerdings rückwärtsgerichtet ist und zu großen Teilen mit veraltetem Zahlenmaterial arbeitet, wird insbesondere für Darmstadt deutlich. Tatsächlich steht für den Wohnungsmarkt in Darmstadt in größerer Perspektive eine weitere Entspannung kurz bevor, denn die Bauarbeiten in der Lincoln-Siedlung werden sehr bald zum Wohnviertel für ca. 3000 Menschen werden. Dass dieser Aspekt bei der Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes keine Berücksichtigung findet, ist durchaus bemerkenswert. Derartige kurzfristige Entwicklungen sind zwingend zu berücksichtigen, um die Anforderung der Ermächtigungsgrundlage eines zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung aktuell angespannten Wohnungsmarktes rechtssicher entsprechen zu können. Dies betrifft im Übrigen auch weitere Kommunen mit ehemaligen Kasernenstandorten, die dem Wohnungsmarkt eröffnet werden. Die Nichtberücksichtigung spiegelt die gesamte fehlende gebotene Aktualität des Ermittlungsverfahrens des Gutachtenverfassers wider.

Darmstadt ist folgerichtig aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Verordnung herauszunehmen.

Frankfurt:

In Frankfurt haben sich in den letzten Jahrzehnten 5 von 46 innenstadtnahen Stadtteilen als besonders attraktive Wohngebiete entwickelt. Diese weltweit typische Entwicklung ist keine Besonderheit, sondern entspricht dem Wohnbedürfnis breiter Bevölkerungsteile, welches lediglich durch die teilweise beschränkten finanziellen Möglichkeiten eingegrenzt wird.

In mindestens 41 Stadtteilen, etwa Fechenheim, Sossenheim, Griesheim, Schwanheim und Nied ist ein angespannter Wohnungsmarkt aus unserer Sicht nicht

vorhanden. Im Gegenteil besteht eine nicht unerhebliche Anzahl an Leerständen, für die sich keine Mieter finden. Mit Ausnahme der nachgefragten Innenstadtlagen sind gerade in diesen 41 Stadtteilen keine überdurchschnittlich steigenden Mieten feststellbar, was gerade auch durch den Frankfurter Mietspiegel dokumentiert wird. Dieser steht seit Jahrzehnten beleghaft dafür, dass unter Berücksichtigung der Inflation und der erheblichen Preissteigerungen im Lohn- und Materialbereich die Mieten keinerlei substantielle Steigerungen ausweisen.

Das Vorliegen der von Seiten des IWU für Frankfurt festgestellten Teilbedingung 1 „überdurchschnittlich stark steigende Miete“, wird aus Sicht unseres Verbandes bestritten. Dies ist in keinem dieser 41 Stadtteile, die außerhalb der nachgefragten Stadtteile liegen, der Fall. Die Mietbelastung der Haushalte ist insbesondere weder mit der in Großstädten besonders geringen Arbeitslosendichte, der deutlich höheren Lohnsummen noch der damit verbundenen sehr häufig kostentreibend entfallenden Fahrt- und Pendlerkosten in Abgleich gebracht worden.

Frankfurt stellt mit seiner großen Dichte mitsamt seiner Nachkriegssiedlungen, die sich überwiegend in Stadtteilen in einfacher bis mittlerer Struktur befinden und zur erheblichen Versorgung unterer und mittlerer Einkommen beitragen, bis heute eine unkomplizierte und in keiner Form unter Druck stehende Versorgungssituation mit erheblichem Mietpreisgestaltungsspielraum dar. Gleichzeitig muss diesen Stadtteilen der Ertragsspielraum für marktübliche Renditeanforderungen dringend erhalten bleiben, da sich die notwendige Anbindung dieser Stadtteile an den Innenstadtkern ansonsten nicht bezahlbar gestalten ließe. Eine dementsgegen vorgenommene Ausweitung von Stadtteilen in Bereiche einer Mietendeckelung würde einer wünschenswerten Entwicklung der äußeren Stadtteile langfristigen Schaden zufügen.

Die Besonderheit der Stadt Frankfurt ist von Seiten des IWU jedenfalls nicht berücksichtigt worden. Diese drückt sich extrem in der völlig differenzierten Marktlage von Wohnen und der entsprechenden spezifischen Nachfrage nach besonderen Wohnraum aus. Insbesondere jene städtebauliche Besonderheit, verbunden mit der damit notwendigen Mikrolagenuntersuchung ist nicht ausreichend geprüft worden. Für die benannten 41 Stadtteile, deren Quartiersentwicklung einer marktüblichen und nur adäquat entwickelten Preisdynamik nachkam, können die von Seiten des IWU aufgestellten marktfremden Kriterien und Schwellenwerte deshalb nicht gelten.

Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist aus Sicht unseres Verbandes verfassungswidrig. Unser Bundesverband wird hierzu eine Prüfung vor dem Bundesverfassungsgericht anbringen.

Verordnungen zur Mietpreisbremse werden bekanntlich ungültig, falls die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage vom BVerfG wegen Verfassungswidrigkeit für nichtig erklärt werden sollte. Bis zur Klärung dieser bedeutsamen Rechtsfrage kann aufgrund der weitreichenden und in diesem Fall von der Landesregierung zu verantwortenden Konsequenzen von der Einführung einer verfassungswidrigen Mietpreisbremse in Hessen – unabhängig von unseren zuvor dargelegten Bedenken bezüglich des hessischen Entwurfs - nur dringend abgeraten werden.

Unsere Ansicht wird gestützt durch die Rechtsprofessoren Prof. Dr. Alexander Blankenagel, Prof. Dr. Rainer Schröder und Prof. Dr. Wolfgang Spoerr LL.M. der Humboldt-Universität zu Berlin in ihrem Gutachten „Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnraumvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG).“ Das vollständige Gutachten ist unter www.hausundgrund.de/mietpreisbremse.html abrufbar.

Die Mietpreisbremse stellt einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) und die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) der Haus- und Wohnungseigentümer dar. Der Gesetzentwurf überträgt den Mechanismus des Bestandsschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete“. Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichs-

mietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Mit Anknüpfung der Mietpreisbremse an die ortsübliche Vergleichsmiete ist jedenfalls die Wirtschaftlichkeit einer Wohnung nicht mehr sichergestellt. Es werden nämlich weder die jährliche Inflation, noch steigende Kosten für Erhaltungsmaßnahmen sowie Finanzierungskosten für die Immobilie bei steigenden Immobilienkaufpreisen ausreichend berücksichtigt. Da außerdem in den betroffenen Gebieten künftig die gesetzlich regulierte Miete bei Ermittlung der Vergleichsmiete berücksichtigt wird, handelt es sich nicht mehr um eine ortsübliche Vergleichsmiete, sondern um eine gesetzlich regulierte Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse beendet unmittelbar das Vergleichsmietensystem, an das sie selbst anknüpft. Dadurch wird eine staatlich festgesetzte Miete eingeführt, und zwar für alle Mietverhältnisse.

Die Mietpreisbremse ist zudem ungeeignet, die Wohnungsnot zu bekämpfen oder den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu öffnen. Im Gegenteil wird sich der Markt durch das Gesetz noch weiter verengen, da Investitionen in den Wohnungsneubau unattraktiver werden. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver, weshalb die dortige Wohnraumnachfrage weiter zunehmen wird. Gleichzeitig werden untere Einkommensschichten es deutlich schwerer haben, an Wohnraum in diesen Lagen zu gelangen, denn auch zukünftig werden die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium bei der Mieterauswahl sein. Weiterhin wird durch geringere Mieten auch mehr Wohnfläche erschwinglich. Folglich werden größere Wohnungen zukünftig von weniger Personen bewohnt, was zu einer weiteren Erhöhung des Drucks auf die Märkte führen wird. Schließlich führt die Mietpreisbremse dazu, dass die Vermietung von Wohnraum zunehmend unattraktiv wird. Entsprechend der gestiegenen Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum werden vermehrt Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt und damit dem Mietmarkt entzogen werden.

Die Mietpreisbremse ist ferner unangemessen, da sie die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt das Eigentum dort, wo es der individuellen, eigenverantwortlichen Lebensgestaltung im vermögensrechtlichen Bereich unmittelbar dient (BVerfG Beschluss vom 11.10.1962, Az. 1 BvL 22/57; Urteil vom 26.07.2005, Az. 1 BvR 80/95). Die besondere Situation privater Vermieter, die die Vermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage oder zur politisch gewollten privaten Altersvorsorge betreiben, wird nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ignoriert, dass die Mietpreisbremse in bestimmten Fällen die Eigentumssubstanz verletzt. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde; mit anderen Worten, wenn die Vermietung von Wohnraum aufgrund der Preisregulierungen ernstlich wirtschaftlich in Frage gestellt ist (BVerfG Beschluss vom 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.).

Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung in den durch den vorliegenden Verordnungsentwurf bestimmten Gebieten nicht mehr sichergestellt werden. Eine vernünftig kalkulierte Miete ist fortan auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. In den besonders beliebten Stadtlagen sind nicht nur die Mietpreise angestiegen.

Vielmehr haben sich dort auch die Kaufpreise entwickelt. Ein Verlustrisiko besteht also insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. Gemessen an der Kaufpreisentwicklung müssen entsprechend hohe Darlehen zurückgezahlt werden, die aufgrund der Mietpreisbegrenzung zu einem nicht kalkulierbaren Insolvenzrisiko führen können.

Zwar ist der Vermieter berechtigt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der – nach der Einführung der Mietpreisbegrenzung – zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten der Verordnung vermietet werden muss.

Die Norm des § 556d Abs. 2 BGB ist geprägt von einer Vielzahl unbestimmter Rechtsbegrifflichkeiten, die nicht näher erläutert werden. Deshalb verstößt die Regelung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Auch die eingeführten Regelbeispiele können hieran nichts ändern. Denn der Gesetzgeber gibt nicht vor, ob diese kumulativ, alternativ oder überhaupt vorliegen müssen. Die Regelbeispiele sollen nicht nur den Tatbestand der Ermächtigungsgrundlage bestimmbar ausgestalten. Vielmehr muss durch die Regelbeispiele gewährleistet werden, dass der Ordnungsgeber die relevanten statistischen Daten erhebt. Denn nur anhand dieser Daten kann der Ordnungsgeber erkennen, welche Wohnungssegmente in welchen Teilen der Gemeinden fehlen. Erst dann ist der Ordnungsgeber in der Lage, einen geeigneten Maßnahmenplan zu entwickeln, um in Zukunft einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu errichten. Im Rahmen des der vorliegenden Verordnung zugrunde liegende

Gutachtens des IWU wird deutlich, dass versucht wurde, diese vom Bundesgesetzgeber offen gelassene Problematik einer wissenschaftlichen Lösung zuzuführen.

Dies ist allerdings, auch aufgrund des Fehlens geeigneten Datenmaterials, nicht in adäquater Weise gelungen, da eine Ausweisung gemäß § 556d Abs. 2 BGB ausdrücklich nur dann vorgenommen werden kann, wenn der Wohnungsmangel anhand aktueller und umfassend erhobener Statistiken über das vorhandene und das nachgefragte Wohnraumsegment im gesamten regionalen Wohnungsmarkt festgestellt wurde.

Eine Verletzung des Bestimmtheitsgebotes liegt zudem vor, da die Preisbestimmung an den unbestimmten Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ anknüpft. Das BVerfG hat diesen Rechtsbegriff zwar für hinreichend bestimmt erachtet. Jedoch hatten die ortsübliche Vergleichsmiete und der qualifizierte Mietspiegel bisher allein die Funktion, eine Mieterhöhungsmöglichkeit, und damit eine Vertragsänderung zulasten des Mieters, zu erlauben und hierfür den prozessualen Nachweis zu erleichtern. Gerechtfertigt sind die hohen, einschränkenden Hürden durch den Schutz des Bestandsmietvertrages. Denn das Besitzrecht des Mieters ist ebenfalls von Art. 14 GG geschützt. Das bringt das BVerfG darin zum Ausdruck, dass es bei der Prüfung der Verfassungsmäßigkeit dieser Einschränkungen, bei einem „Mieterwechsel... möglichen freien Mietzinsvereinbarung ohne Bindung ... an die Kappungsgrenze verweist (BVerfG 04.12.1985 1 BvL 23/84 u.a. unter II 3). Durch die neue Regelung sollen aber keine Bestandsmieter, sondern Wohnungssuchende vor steigenden Neuvertragsmieten geschützt werden. Diese werden aber nicht in vergleichbarer Weise vom Grundgesetz geschützt. Die Eingriffsintensität in das Eigentumsrecht der Haus- und Wohnungseigentümer ist daher ungleich höher. Die Frage, wie ein redlicher Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete künftig rechtssicher ermitteln kann, ist bis heute ungeklärt.

Zu den Maßnahmen der Landesregierung gemäß § 556d Abs. 2 S. 7 BGB

Der Entwurfsverfasser stellt auf der Seite 5 des Verordnungstextes gemäß den bundesgesetzlichen Anforderungen dar, welche Maßnahmen von Seiten der Landesregierung ergriffen worden sind, um der angespannten Wohnungsmarktlage in den jeweils bestimmten Gebieten abzuhelpfen.

Aus Sicht unseres Verbandes führen zahlreiche der beschriebenen Maßnahmen nicht zu der gewünschten Entspannung, teilweise sogar zu einer Verschärfung der derzeitigen Wohnungsmarktsituation.

Die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe zum 1.1.2016 ist geeignet, einkommensstärkere Mieter aus Ihren derzeit noch günstig bewohnten Wohnungen zu verdrängen. Diese Mieter bedienen sich dann wiederum auf dem freien Wohnungsmarkt, auf dem sich in der Folge das Angebot weiter verknappet.

Zudem sind die Regelungen im sozialen Wohnungsbau in der Form der reinen Objektförderung verfehlt. Das Wohngeld als einkommens- und subjektorientierte Förderung stellt hierbei die sinnvollere, zielgerichteter und gerechtere, da alle beteiligten treffende, Alternative dar.

Die Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung bewirkt die weitergehende Einschränkung der Verfügungsmöglichkeit der Eigentümer über ihr Wohneigentum. Dies erhöht nicht gerade die Attraktivität für Wohnungsbauinvestitionen.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass der Verordnungsgeber die Darstellung zahlreicher wohnungspolitischer Maßnahmen der Landesregierung aus den vergangenen Jahren unterlässt. Insofern kann hieraus nur geschlossen werden, dass der Verordnungsgeber selbst davon ausgeht, dass die nicht im Rahmen der Verordnung nicht erwähnten Maßnahmen gerade zu keiner Entspannung auf angespannten Wohnungsmarktgebieten beitragen werden. Dieser Ansicht schließt sich unser Verband an.

Im Einzelnen:

Die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung in 29 hessischen Kommunen zum 18.10.2014 hat dort lediglich zu einem breiten Ansteigen des Mietpreinsniveaus im Bestand geführt. Vermieter sind seitdem gezwungen regelmäßig ihre Miethöhen zu kontrollieren, um keinen finanziellen Nachteil zu erleiden. Dieser von der Landesregierung initiierte Umstand verschärft die derzeitige Situation innerhalb der von der Verordnung erfassten Gebiete in erheblichem Maße.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die in Hessen exorbitant steigenden Grundsteuern verwiesen, deren Anhebung die Landesregierung gerade bei denjenigen Kommunen anregt, die eine Aufnahme in den kommunalen Schutzschirm beantragen. Steigende Grundsteuern führen aufgrund ihrer Umlagefähigkeit im Mietverhältnis zu einer Verteuerung des Wohnens und sind folgerichtig kontraproduktiv um die Realisierung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung zu bezahlbaren Preisen zu gewährleisten.

Insoweit ebenfalls nachteilig war die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum 1.8.2014 auf 6 %, die einen Anstieg in diesem Bereich in Höhe von 71% in zwei

Jahren bedeutete. Die Anhebung führte aufgrund der steigenden Transaktionskosten zu einem massiven Anstieg von Investitionskosten. Grunderwerbsteuer wird nicht nur für die reinen Grundstückskosten fällig, sondern auch für die darauf errichteten Gebäude. Die Erhöhung betraf daher vielfältige Formen des Wohnens, vor allem auch solche, die von der Politik gefordert und/oder gefördert werden, wie preisgünstiges oder altersgerechtes Wohnen sowie Gebäude mit hohen energetischen Standards.

Diese zusätzliche finanzielle Belastung hat den Wohnungsmärkten Schaden zugefügt, sowohl im Bereich der privaten Wohneigentumsbildung als auch im Mietwohnungsbau. Im vermieteten Bereich tragen letztendlich auch die Mieter die Erhöhung mit, da der Investor seine Kosten in irgendeiner Weise verteilen muss.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann die vorliegende Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vor dem Hintergrund der von Seiten des Ministeriums angewandten Vorgehensweise zur Ermittlung eines angespannten Wohnungsmarktes nicht rechtssicher im Sinne der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage eingeführt werden.

Sie ist zudem sowohl verfassungswidrig als auch volkswirtschaftlich schädlich. Sie wird zu einer erheblichen Verschärfung der derzeitigen Wohnungsmarktsituation führen, da sie das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage nicht bekämpft, sondern im Gegenteil potentielle Investoren des Wohnungsneubaus abschrecken wird. Sie ist ferner nicht geeignet, dass vom Entwurfsverfasser verfolgte Ziel, nämlich die Dämpfung eines Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten zu erreichen.

Im Ergebnis sprechen wir uns daher entschieden gegen die Einführung des Verordnungsentwurfs aus.

Wir bitten Sie unsere Anregungen bei den weiteren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Streim
Vorsitzender Haus & Grund Hessen