

Vermieter als Rechtsbrecher

Private und gewerbliche Wohnungseigentümer verstoßen gegen Mietpreisbremse. CDU warnt vor weiterer Regulierung. Linke fordert verschärften Mietwucherparagraphen

Von Oliver Rast

Grenzen überschreiten, Gesetze brechen – das machen Vermieter vielerorts offenbar oft. Private und gewerbliche gleichermaßen – etwa bei Mietpreisen. Das zeigen aktuelle Daten des Rechtsdienstleisters »Conny«, berichtete das *Handelsblatt* in seiner Montagausgabe. Demnach verlangen private Vermieter im Schnitt rund 338 Euro monatlich zuviel, gewerbliche zirka 348 Euro. Knapp 17 Prozent der gewerblichen Vermieter überhöhen die Miete zwischen 70 und 90 Prozent, bei Privatvermietern liegt der Anteil bei gut 18 Prozent. Kurz: Sie verstoßen gegen die Mietpreisbremse – und zwar »nicht aus Versehen«, wie »Conny«-Chef Daniel Halmer in dem Beitrag zitiert wird.

Seit Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz, die sogenannte Mietpreisbremse, in Kraft. Sie besagt, dass Mieten in angespannten Wohnungsmärkten bei Neuvermietungen auf höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Diese basiert wiederum auf den jeweiligen Mietspiegeln. Die »schwarz-rote« Bundesregierung hat jüngst erst die Regelung bis Ende 2029 verlängert. Derzeit besteht die Mietpreisbremse in rund 750 Städten und Gemeinden – vor allem in Ballungsräumen. Doch die Bremswirkung ist schwach – und das hat Gründe.

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Auch nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung bezogen werden. Eine weitere Hürde: Mieter müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen – selbst aktiv werden. Viele meiden den juristischen Clinch beispielsweise mit Immobilienkonzernen, aber auch mit dem kleinen Privatvermieter aus der Nachbarschaft.

Gefordert ist vor allem Stefanie Hubig (SPD). »Es darf beim Mieterschutz keine Schlupflöcher geben«, erklärte die Bundesjustizministerin gegenüber dem *Handelsblatt*. Ein Gesetzentwurf ist seit Juli im parlamentarischen Verfahren. Mit der Novelle zielt die Ressortchefin auf einen besseren Mieterschutz bei möbliertem Wohnen und teureren Kurzzeitmietverträgen. Zudem sollen Indexmieterhöhungen eingeschränkt werden.

Koalitionskollege Jan-Marco Luczak (CDU) reagiert zurückhaltender. »Wir brauchen starke soziale Leitplanken im Mietrecht, aber steigende Mieten kriegen wir mit immer mehr Regulierung nicht in den Griff«, meinte der wohnungs- und baupolitische Sprecher seiner Unions-Bundestagsfraktion am

Montag gegenüber *jW*. Studien zeigten, dass übermäßige Restriktionen zu weniger Wohnungsangebot führten. Warum das? Luczak: »Vermieter ziehen sich vom Markt zurück.« Die Folge: Die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen würden noch länger, Leidtragende seien am Ende die Mieter. Außerdem sei der Paragraph zur Bekämpfung des Mietwuchers im Wirtschaftsstrafgesetz ein scharfes Schwert – geltendes Recht müsste nur angewandt werden.

Die wohnungs- und mietenpolitische Sprecherin der Linksfraktion, Caren Lay, widerspricht. »Der Paragraph muss angepasst und verschärft werden, damit die Ämter Mietwucher auch wirklich verfolgen können«, betonte sie am Montag auf *jW*-Nachfrage. Die aktuelle Rechtslage erschwere ihnen das leider. Nicht zuletzt müssten die Bußgelder bei Verstößen deutlich höher ausfallen.

Politischen Handlungsdruck sieht ebenso Melanie Weber-Moritz. Allein in Berlin verstießen mehr als 45 Prozent der inserierten Bestandswohnungen mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse, sagte die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes (DMB) am Montag zu *jW*. Bei einem Drittel der Inserate dürfte es sich sogar um Mietwucher handeln, »also eine überhöhte Miete von mindestens 20 Prozent über dem Mietspiegel«. Es brauche aber noch mehr – Weber-Moritz: »Um Mieter wirksam bei den steigenden Wohnkosten zu entlasten, benötigen wir eine bundesweite Mietpreisbremse ohne Ausnahmen und einen Mietenstopp im Bestand.«

Apropos Bundeshauptstadt. Das Abgeordnetenhaus hatte im Juli ein Mietenkataster als Teil des Wohnraumsicherungsgesetzes beschlossen. Das Ziel: Zum einen eine digitale Übersicht über den Berliner Mietwohnungsbestand. Zum anderen ein Tool, um Mietrechtsverstöße erkennen und ahnden zu können. Es sei zu begrüßen, »dass das Land Berlin endlich direkt gegen die immer mehr um sich greifende, rechtswidrige Abzocke von Mietern vorgeht«, sagte Rainer Balcerowiak, Pressesprecher der Berliner Mietergemeinschaft (BMG), am Montag im *jW*-Gespräch. Aber solange die Fragen nach der Finanzierung, der Software und des Zeitplans der Umsetzung nicht geklärt seien, »bleibt das ein Stochern im Sumpf«. Anders ausgedrückt: Vermieter werden im Mietrecht weiter Lücken für den Rechtsbruch finden.

<https://www.jungewelt.de/artikel/527298.keine-rendite-mit-der-miete-vermieter-als-rechtsbrecher.html>