Eine Huldigung an die Mieter

Eines der Reformvorhaben der Bundesregierung gilt dem Mietrecht. Es besteht überparteilicher Konsens, dass das Mietrecht vereinfacht und gesetzestechnisch zusammengefasst werden soll. Aus unserer Sicht bedarf die Vereinfachung jedoch auch einer stärkeren Marktorientierung bei Respektierung der Interessen von Mietern und Vermietern gleichermaßen.

Das bestehende Mietrecht ist überreglementiert. Die Unübersichtlichkeit resultiert aus den fortwährenden Versuchen, schlechten Regulierungen durch weitere, aber oft nicht bessere Regulierungen Herr zu werden. Eine Vereinfachung des Mietrechts kann deswegen nicht bei einer sprachlichen Vereinfachung und Zusammenfassung der Regelungen im BGB stehen bleiben. Vielmehr ist zu überlegen, welche Aspekte gesetzlich zu regeln sind und welche Fragen keiner Regulierung bedürfen und dem Markt überlassen werden können.

Aus unserer Sicht ist Mietrecht nur dann gut, wenn es auf Grund der mietrechtlichen Rahmenbedingungen auf freiwilliger Basis zu möglichst vielen Mietverträgen kommt. Der Versuch, einen Konflikt zwischen Vermieter- und Mieterinteressen aufzubauen, ist nicht hilfreich. Gutes Mietrecht muss den Interessen von Mietern und Vermietern gerecht werden.

Vermieter haben das Interesse, die Marktmiete ihrer Wohnung zu erhalten. Die Marktmiete ist nicht die Neuvermietungsmiete, sondern das, was die ortsübliche Vergleichsmiete zu sein hat und bislang nur ansatzweise ist: jene Miete, bei der ein Gleichgewicht bei der Preis-Mengen-Betrachtung im jeweiligen Wohnungssegment herrscht. Das Festhalten am Vergleichsmietensystem ist richtig. Kappungsgrenzen haben in einem guten und liberalen Mietrecht jedoch nichts verloren. Der Gesetzgeber muss stattdessen fundierte Kriterien formulieren, denen Mietspiegel zu genügen haben, damit den Gemeinden die Möglichkeit manipulativer Eingriffe genommen wird. Es ist auch nicht zwingend, dass Gemeinden Mietspiegel erstellen. Dies können auch Gutachterausschüsse und private Organisationen.

Mieter haben das Interesse, nicht ohne eigenes Verschulden gekündigt zu werden. Mieter investieren in die gemietete Wohnung – zum Beispiel in Einbauschränke –, um die der Vermieter die Mieter abschöpfen könnte, wenn die Möglichkeit der Änderungskündigungen gegeben wäre. Es besteht Konsens, dass der Kündigungsschutz grundsätzlich beizubehalten ist, und zwar nicht aus sozialen Erwägungen, sondern zur Erhöhung der Funktionalität des Mietrechts. Schließlich werden gerade Mieter mit höheren Einkommen mehr Geld in die gemietete Wohnung investieren.

Wenn diese fundamentalen Interessen der Mieter und Vermieter berücksichtigt werden, kann das Mietrecht vereinfacht werden: Dann brauchen wir keine Modernisierungs-, Kapitalkostenumlage oder sonstige Kostenumlage (Paragraphen 3, 4 und 5 Miethöhegesetz), denn der Vermieter kann die Marktmiete der modernisierten Wohnung erhalten. Wir benötigen keine Regelungen zur Staffel- und Indexmiete, denn die Marktteilnehmer werden freiwillig das Vergleichsmietensystem vereinbaren. Auch die aktuelle Diskussion über die Kündigungsfristen für den Mieter wird irrelevant.

Der Reformvorschlag aus dem Bundesjustizministerium bleibt auf halbem Weg stehen und erweist sich im Kern als eine Huldigung gegenüber der von einigen SPD-Landes- und Mieterverbänden vertretenen Idee, der Staat müsse auf Kosten der Vermieter eine Vermögensumverteilung zu Gunsten der Mieter erwirken. Die geplante Absenkung der Kappungsgrenze von 30 auf 20 Prozent sowie die Beibehaltung der Grenze von 20 Prozent gemäß Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz, aber auch die Beibehaltung der Modernisierungserhöhungen entsprechend der Kosten, sind Ausdruck der Reformunfähigkeit der Regierung. Dieses Mietrecht würde bei der kommenden, sich bereits wieder abzeichnenden steigenden Wohnungsnachfrage in den alten Ländern abermals zu einem Ungleichgewicht zwischen Bestandsmietern und jenen, die eine Wohnung neu anmieten möchten, führen und damit nicht nur sozial ungerecht sein, sondern auch die Mobilität behindern.

Eine Mietrechtsreform, die diese Bezeichnung verdient, kommt ohne eine Abschaffung der Kappungsgrenzen nicht aus. Als Kompromiss könnte die bisherige Kappungsgrenze von 30 Prozent ausschließlich für Wohnungen, die aus der Sozialbindung entlassen werden, für einen beschränkten Zeitraum beibehalten werden.

Ihr HANS-M. GOLDMANN und RAMON SOTELO

Hans-M. Goldmann (MdB) ist Obmann der FDP-Bundestagsfraktion für Bau- und Wohnungswesen. Ramon Sotelo ist Mitglied im Bundesfachausschuss Stadtplanung, Bau- und Wohnungswesen der FDP.