

Hintergrund



Foto: Vepari5/istock

Die derzeitige Niedrigzinsphase sollte zum Umsteuern anregen: Bildung von Wohnungseigentum statt Miete

Die Deutschen sind mit Abstand die ärmsten Europäer – und das liegt am Mietrecht

Die Deutschen sind ärmer als die meisten ihrer europäischen Nachbarn. Selbst die Griechen haben doppelt soviel auf der hohen Kante. Dass ausgerechnet die Deutschen die ärmsten Schlucker sind, hat eine einzige Ursache: Ihre Wohneigentumsquote ist die niedrigste in ganz Europa. Am Einkommen kann es nicht liegen. Zu einem nicht unerheblichen Teil liegt es am Mietrecht, wie der folgende, außerordentlich lesenswerte europäische Mietrechtsvergleich von Scheidacker zeigt.

Von RA TOBIAS SCHEIDACKER

76 % der Berliner möchten, so jüngst eine repräsentative forsa-Umfrage, gern im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung leben. Für sie streitet Artikel 28 der Berliner Verfassung, wonach Staatsziel nicht nur die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sondern auch die Bildung von Wohnungseigentum ist. Ernst genommen hat das bislang keine Berliner Landesregierung. Ein früherer SPD-Bausenator hat im Abgeordnetenhaus einst vorgerechnet, dass man mit den Aufwendungszuschüssen für Sozialwohnungen, die überwiegend als Zinszahlungen in den Bankensektor geflossen sind, jedem Berliner Mieter seine Wohnung zweimal hätte schenken können. Milliarden Steuergelder zeugten – von Banken und Bauträgern abgesehen – nur Verlierer: Mieter, die die höchsten Mietenzahlen, obwohl sie Eigentümer sein könnten, Eigentümer, die mit ihren Sozialwohnungen nicht mehr über die Runden kommen (vgl. Lorenz, GE 2016 [19] 1193 ff.). Wann findet die Politik aus der Sackgasse? B.

Einleitung

Im Frühjahr 2013 veröffentlichte die EZB Zahlen über das durchschnittliche Nettovermögen in Europa, d. h. über das, was Haushalte nach Abzug aller Schulden noch besitzen.¹⁾ Dabei ergab sich, dass der Median der Nettovermögen der deutschen Haushalte niedriger ist als in jedem anderen Euroland. Er lag bei 51.000 €. Schon im zweitärmsten Land, der Slowakei, lag der Median mit 61.000 € rund 20 % höher. Im Dauerkrisenland Griechenland betrug er 102.000 €, in Italien 174.000 €, Frankreich liegt dazwischen. Die Zahlen sorgten für Aufregung, ergaben sie doch, dass das ärmste Volk in Europa wir sind, die Deutschen. Die Nachricht kam zu einer Zeit, in der uns europaweit anteilig die größten Lasten für die Sanierung Griechenlands aufgebürdet wurden, dessen Bewohner offenbar doppelt so reich sind wie wir. Die politische Wirkung der Daten war immens, und so bemühten sich Fachleute u. a. der Bundesbank wochenlang, sie zu relativieren. Wesentliche Ursache ist hiernach nicht ein unterschiedlich großes Bankkonto, sondern das Immobilieneigentum in Privathand. In Ländern, in denen besonders viele Menschen ein Haus oder eine Wohnung besitzen, ist auch das Vermögen meist größer.

Im Frühjahr 2016 legte die Deutsche Bundesbank neue Zahlen für die Entwicklung in Deutschland und in Italien vor. Hiernach ist der Median in Deutschland etwas gestiegen und in Italien etwas gesunken, weil sich die Immobilienpreise hier wie dort so veränderten. Im Ergebnis sind die Italiener jedoch „immer noch deutlich vermögender“.²⁾ Die Bundesbank-Studie gibt erneut Auskunft darüber, wie sich das Vermögen zusammensetzt: Traditionell haben die Sachvermögen eine viel größere Bedeutung als die Finanzvermögen. Der wichtigste Teil des Sachvermögens sind Immobilien. 44 % der Deutschen sind der Bundesbank-Studie zufolge³⁾ Eigentümer

1) www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/armut-und-reichtum/ezb-umfrage-deutsche-sind-die-aermsten-im-euroraum-12142944-vermoegensverteilung-im-12142930.html

2) www.faz.net/aktuell/wirtschaft/arm-und-reich/bundesbank-studie-zu-vermoegen-und-vermoegensungleichheit-14137630.html

3) wie Fn. 2; andere statistische Erhebungen (Zensus 2011, Eurostat) stellen auf die Bevölkerungszahl ab, nicht auf Haushalte. Da Eigentümerhaushalte im Schnitt größer sind als Mieterhaushalte, ist diese Quote höher als die haushalts- oder wohnungsbezogene Wohneigentumsquote (vgl. <http://immobilien.trust-wi.de/2015/08/immobilien-eigentumsquote-in-europa-eu-schlusslicht-deutschland/>), so dass Zensus 2011 und Eurostat auf 52,5 bzw. 52,4% kommen, vgl. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/de#Wohnbesitzverh.C3.A4ltisse).

Hintergrund



ihrer Wohnimmobilie, wobei es regional sehr große Unterschiede gibt: Während im Saarland rund 63 % aller Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt werden, sind es in Berlin nur 16 %, d. h. sechs von sieben Wohnungen sind gemietet⁴⁾. Im bundesweiten Mittel sind diese Wohnimmobilien rund 230.000 € wert. Das Finanzvermögen ist sehr viel bescheidener. Im Mittel betrug sein Wert 54.200 €, wovon 57.000 € Schulden abgezogen werden müssen, d. h. im Saldo hat jeder deutsche Haushalt 2.800 € Geldschulden.

Wenn 44 % der Deutschen Wohnungseigentum besitzen, sind 56 % Mieter. In den anderen Euroländern ist das anders: In Griechenland lag die Wohneigentumsquote im Jahr 2014 bei 74 %, in Spanien bei 78,8 %, in Italien bei 73,2 % und im sozialistischen Frankreich bei 65,1 %.⁵⁾ Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist die niedrigste von ganz Euro-Europa.

Fassen wir Vorstehendes zusammen, ergeben sich zwei Kernaussagen:

1. Das Nettovermögen der Haushalte aller anderen Euroland-Völker in Europa ist, teils um ein Mehrfaches, höher als das deutsche.
2. Der Grund ist, dass in den übrigen Euroländern ein viel größeres Immobilien-eigentum besteht als bei uns.

Warum ist das so?

Um das zu beantworten, muss man zunächst die vorstehende Wohneigentumsquote etwas plastischer formulieren: Die Hälfte der Deutschen zahlt Zinsen, anstatt Vermögen zu bilden. Wir nennen es nicht mehr so, aber das ändert nicht den Sachverhalt. Die Väter des BGB waren sprachlich klarer. Als am 1. Januar 1900 das BGB in Kraft trat, lautete § 535 BGB wie folgt:

„§ 535. Durch den Miethvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Miether den Gebrauch der vermieteten Sache während der Miethzeit zu gewähren. Der Miether ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten.“

Satz 2 lautet heute:

„Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

Wir haben also den „Zins“ im Wortlaut gestrichen. Es ist trotzdem einer. Ein Mieter leiht sich Kapital, nämlich Immobilienkapital, und zahlt dafür einen Zins, den Mietzins. Der Sache nach ist das nichts anderes, als wenn ich mir Geld von der Bank leihe und für die Dauer, die ich es nutze, einen Zins bezahle. Das Kapital gehört mir nicht, sondern ist nur geborgt. Ist die Nutzungsdauer vorbei, muss ich es zurückgeben, im Falle einer Mietwohnung die Wohnung. Ein Mieter ist also ein Schuldner, nämlich a) auf Zah-

lung des Mietzinses und b) auf Rückgabe des Wohnungskapitals nach Ablauf der Nutzungszeit. Das ist bei einer Wohnung insbesondere deshalb fatal, weil die Kapitalnutzung restlos verbraucht wird – die Zeit, die man bezahlt, hat man unwiederbringlich gewohnt, hinterher ist von ihr nichts mehr übrig. Mietzahlungen sind deshalb zu 100 % Konsumausgaben.

Das ist anders, wenn man sich Geld leiht, um damit eine Wohnung zu kaufen. Zins und Tilgung ergeben zusammen i. d. R. den Betrag, den man ansonsten als Mietzahlungen würde, aber die Tilgung reduziert die Kredit-schuld und ist so gesehen eine Mietzahlung an sich selbst, also Sparleistung und kein Konsum. Grund für die betragsmäßige Nähe der monatlichen Belastung ist, dass natürlich auch der Vermieter so rechnet. Er muss bei einem finanzierten Wohnungskauf an die Bank sowohl Zins als auch Tilgung leisten sowie zusätzlich Steuern auf seine Mieteinnahmen. Er erwartet, das insgesamt aus der Mieteinnahme zu können, d. h. die Monatsmiete muss mindestens seiner Kreditbelastung plus Steuerbelastung auf die Miete entsprechen, sonst zahlt er drauf. Im Ergebnis zahlt der Mieter nicht nur Vermieters Zins, sondern auch seine Tilgung. Der Mieter entschuldet den Vermieter und bleibt selber arm.

Warum ist die Verschuldung mit Wohnungskapital, d. h. die Bereitschaft zur Verpflichtung zu einer dauerhaften Mietzahlung ohne Eigentumserwerb, in Deutschland so hoch? Oder umgekehrt gefragt: Warum sind die Menschen in den anderen Euroländern offenbar viel stärker motiviert als wir, sich etwas eigenes zu kaufen, statt zu mieten? Die Antwort findet man im Mietrecht.

Das Mietrecht in Griechenland⁶⁾

Das griechische Mietrecht differenziert wie das deutsche Recht zwischen Wohn- und Gewerberaum. Wohnraum ist jeder Raum, der zum dauernden Aufenthalt und Leben dient. Wohnungsmietverträge unterliegen einer gesetzlichen Mindestlaufzeit von drei Jahren. Die Festlegung einer kürzeren Laufzeit ist unwirksam, sie kann aber nachträglich, frühestens sechs Monate nach Vertragsbeginn, einvernehmlich vereinbart werden. Längere Laufzeiten sind unproblematisch, wobei Mietverträge von mehr als neun Jahren Dauer im Interesse des Mieters notariell beurkundet und bei einem Register eingetragen werden sollen. Es geht auch ohne dies, aber dann binden sie bei einem Verkauf nicht den Erwerber. Innerhalb der Wohnraumkategorie gibt es den besonders geschützten sog. Familienwohnraum. Dessen außerordentliche

Kündigung durch den Vermieter unterliegt erhöhten Formanforderungen, namentlich einer Zustellung des Kündigungsschreibens an beide Eheleute. Im Übrigen gibt es, von der Vertragslaufzeit abgesehen, keine besonderen Kündigungsbeschränkungen. Die Miethöhe bei Vertragsbeginn ist frei aushandelbar, wobei der Vermieter das jährlich im Umfang der allgemeinen Preissteigerungsrate anpassen kann.

Das Mietrecht in Italien⁷⁾

Die Italiener verwenden zwei unterschiedliche Vertragstypen, „freie Verträge“ (1) und „regulierte Verträge“ (2). Welchen Vertrag man abschließt, können Vermieter und Mieter frei aushandeln.

(1) Die freien Verträge orientieren sich am italienischen Bürgerlichen Recht, dem „Codice Civile“. Die wechselseitigen Vertragspflichten sind frei festlegbar, z. B. die Miethöhe. Die Laufzeit beträgt nicht zwingend, aber üblicherweise vier Jahre mit der Möglichkeit, den Vertrag zu verlängern. Im Rahmen einer zweiten Verlängerung besteht die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen neu zu verhandeln. Reagiert eine Seite nicht innerhalb von zwei Monaten auf Änderungsvorschläge der anderen Seite, gilt die Änderung als abgelehnt, und der Vertrag läuft zu den alten Bedingungen weiter. Wird er nicht verlängert, endet er. Regelungen zur Kündigung enthält das Gesetz kaum. Betreffend die Mieterkündigung ist lediglich bestimmt, dass der Mieter bei Vorliegen von im Vertrag bestimmten Gründen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten per Einschreiben das Mietverhältnis kündigen kann. Diese Regelung ist abdingbar, die Parteien können eigene Regelungen treffen. Kündigungsgründe des Mieters nennt das Gesetz nicht.

Anders ist das bei der Vermieterkündigung: Diese ist nach der gesetzlichen Regelung möglich, wenn der Mieter entweder gegen vertraglich genannte oder gegen bestimmte allgemeine Verpflichtungen verstößt, z. B. indem er die Wohnung ohne Zustimmung an Dritte überlässt oder für Straftaten verwendet oder seine Miete nicht zahlt. Weiter

4) vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/> sowie https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016Kap9.pdf?__blob=publicationFile

5) <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

6) vgl. Koutsonassios, Pfoh, Brix, Immobilienrecht in Griechenland (www.internationales-immobilienrecht.de/griechenland/immobilienrecht-in-griechenland.html)

7) Reiss, Mietrecht in Italien (www.internationales-immobilienrecht.de/italien/mietrecht-in-italien-ueberblick.html)

Hintergrund



steht dem Vermieter ein Kündigungsrecht bei Eigenbedarf zu, d. h. wenn er die Wohnung selbst nutzen möchte. Darüber hinaus gibt es ein Kündigungsrecht des Erwerbers, d. h. er übernimmt zwar erst einmal den Vertrag vom Vorvermieter, kann ihn aber beenden.

Wenn der Mieter untervermietet, begründet das eine eigene Verpflichtung des Untermieters gegenüber dem Vermieter auf Zahlung der Miete. Der Vermieter kann, anders als in Deutschland, direkt gegen den Untermieter auf Zahlung klagen.

(2) Die regulierten Verträge sind mieterschützend konzipiert und verbessern die Rechtsstellung von Mietern in wesentlichen Punkten, u. a. der Laufzeit und dem Mietzins. Während ein freier Vertrag eine sehr kurze Laufzeit vorsehen kann, läuft ein regulierter Vertrag grundsätzlich zunächst drei Jahre. Im Anschluss verlängert er sich automatisch um zwei Jahre, es sei denn, die Parteien einigen sich auf einen erneuten Abschluss von drei Jahren. Nach Ablauf von dann insgesamt fünf Jahren besteht

die Möglichkeit, den Vertrag aufzulösen, allerdings nur unter Nennung von gesetzlich festgelegten Gründen.

Regulierte Verträge werden durch verschiedene staatliche Organisationen, besetzt mit Vertretern von Mietern und Vermietern, ausgearbeitet. Sie werden staatlich durch erhebliche finanzielle und steuerliche Anreize (z. B. Reduktion der persönlichen Steuerlast des Vermieters um bis zu 30 %) gefördert. Obwohl sie eine jährliche Obergrenze für den Mietzins festlegen, sind sie für Vermieter dadurch dennoch attraktiv.

Das Mietrecht in Spanien⁸⁾

Das spanische Mietrecht ist in einem eigenen Mietgesetz geregelt, dem sog. „Ley de Arrendamientos urbanos“, kurz LAU. Die Regelungen zur Laufzeit (1) und zur Miethöhe (2) sind von einer weitgehenden Vertragsfreiheit gekennzeichnet, die aber teilweise leicht durchbrochen wird, um den Mieter rechtlich etwas besser zu stellen.

(1) Die Laufzeit ist frei vereinbar, wobei der Mieter einen Laufzeitschutz von fünf Jahren

in beide Richtungen genießt. Der Mindestlaufzeitschutz ist technisch so geregelt, dass Verträge, die kürzer sind als fünf Jahre, sich zwingend von Jahr zu Jahr bis zum Erreichen einer Mindestdauer von fünf Jahren verlängern, es sei denn, der Mieter widerspricht der Verlängerung mindestens 30 Tage vor dem jeweiligen Ablauf. Eine Ausnahme von dieser für den Vermieter zwingenden Mindestlaufzeit ist eine demnächst zu erwartende Eigenbedarfssituation, die im Vertrag erwähnt wird und dann auch tatsächlich eintritt. Zum Ablauf der fünf Jahre kann erstmals auch der Vermieter erklären, den Vertrag nicht verlängern zu wollen. Tut er das nicht und schweigt auch der Mieter, verlängert sich der Vertrag wiederum um ein Jahr. Das geht maximal drei Jahre so, dann endet der Vertrag, es sei denn, die Parteien vereinbaren etwas anderes.

Der Höchstlaufzeitschutz ist technisch so

8) Dyllong, Mietrecht in Spanien (www.internationales-immobilienrecht.de/wp-content/uploads/2011/01/mieten-und-vermieten-von-wohnraum-in-spanien-rain-dyllong.pdf)

wohnen & modernisieren MIT DER IBB



Aus Hausraum wird Traumhaus.

IBB für Wohneigentümer: Die Hausbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Eigenheimes – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie und Ihre Familie bei der Realisierung Ihres Wohntraums. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-3488
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 Investitionsbank
Berlin

Leistung für Berlin.

Hintergrund



geregelt, dass der Mieter bei Verträgen von längerer Dauer als fünf Jahren zu deren Ablauf kündigen kann. Er muss dann allerdings für jedes dadurch nicht mehr geführte Vertragsjahr eine Entschädigung in Höhe einer Monatsmiete zahlen, wenn das vertraglich so vorgesehen ist.

(2) Ebenso wie die Laufzeit ist die Miete frei vereinbar. Nachträgliche Anpassungen sind in den ersten fünf Jahren auf die prozentuale Veränderung des allgemeinen Index für Verbraucherpreise beschränkt.

Neben der (Nettokalt-) Miete können Nebenkosten auf den Mieter übertragen werden, z. B. Unterhaltskosten des Gebäudes, Abgaben wie die Grundsteuer, Belastungen wie Beiträge zur Eigentümergemeinschaft sowie Versicherungen. Kleinere Reparaturen, die auf die normale Nutzung der Wohnung zurückzuführen sind, können ebenfalls auf den Mieter überwältzt werden.

Das Mietrecht in Frankreich⁹⁾

Auch hier sind die gesetzlichen Vorgaben im Wesentlichen frei. Schauen wir wieder auf Laufzeit (1) und Mietzins (2).

(1) Die gesetzliche Mindestlaufzeit für einen Mietvertrag beträgt ein Jahr, üblicherweise werden allerdings 3-Jahres-Verträge vereinbart. Eine Kündigung durch den Vermieter ist während der Laufzeit nicht möglich, während der Mieter jederzeit kündigen kann, gewöhnlich mit einer (vertraglich vereinbarten) Frist von drei Monaten. Nach der vereinbarten Laufzeit verlängert sich der Mietvertrag automatisch um weitere sechs Monate, es sei denn, der Vermieter kündigt sechs Monate vor Ablauf des Zeitraums, wobei im Mietvertrag auch kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden können. Eine Kündigung ist für den Mieter jederzeit möglich, gewöhnlich mit einer (vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist von drei Monaten.

(2) Was der Mieter zahlt, unterliegt der freien Vereinbarung. Normal ist eine Kaltmietstruktur zzgl. jährlich abzurechnender Nebenkosten, wobei die Definition, was als Nebenkosten zu tragen ist, vertraglich vereinbart werden muss und kann, also sehr weitgehend sein kann.

Die Miete ist normalerweise im Voraus am Monatsanfang fällig. Die Kaltmiete darf höchstens einmal pro Jahr erhöht werden, wobei die Erhöhung im Mietvertrag geregelt werden muss, aber nicht den vom nationalen Institut für Statistik und Wirtschaftsforschung – INSEE („Institut National de la Statistique et des études économiques“ – INSEE) veröffentlichten Mietspiegel („indice de référence des loyers“) übersteigen darf.

Das Mietrecht in Deutschland

Alle vorgenannten Mietrechte haben gemeinsam, dass im Vergleich zu uns eine weitgehende Vertragsfreiheit besteht. Die Miethöhe ist frei vereinbar, es ist eine Laufzeit vereinbar, die nach Ablauf zu einem Vertragsende führt, Kündigungen sind wesentlich einfacher möglich. Wie sieht es demgegenüber bei uns aus?

Die Rechtsstellung unserer Mieter ist derjenigen eines Eigentümers weit angenähert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts unterliegt die Miete dem Eigentumsschutz des Art. 14 GG. Unterhalb der Verfassung hat das eine gesetzliche Ausgestaltung gefunden, die europaweit ihresgleichen sucht.

Wohnraummietverträge sind bei uns beispielsweise zwingend unbefristet. Man kann ihnen wirksam keine Höchstlaufzeit geben, nur eine Mindestlaufzeit. Sie enden deshalb nicht von selbst. Die gesetzliche Ausnahmeregelung bei Vorliegen eines sog. „qualifizierten Befristungsgrundes“ greift in den seltensten Fällen und stellt so hohe Anforderungen, dass sie in der Praxis nicht vorkommt.

„Unbefristet“ bedeutet für den deutschen Vermieter vor diesem Hintergrund „endlos“, es sei denn, der Mieter begeht erhebliche Vertragsverletzungen, oder der Vermieter hat Eigenbedarf, für den er dann aber meist jahrelang erst einmal prozessieren muss. Das hält kaum einer durch, ohne seine Lebensplanung umzustellen, so dass der Eigenbedarf dann wieder entfällt. Selbst nach (teils mehrfachen) erheblichen Vertragsverletzungen und einer Kündigung deswegen kann der Mieter eine „Härte“ einwenden, die die Gerichte zu einer Interessenabwägung zwingt, ober nicht doch in der Wohnung bleiben darf und der Mietvertrag fortgesetzt wird.

Wie lange der Mieter in der Wohnung wohnt, wird in Deutschland im Ergebnis primär durch den Mieter selbst bestimmt – so als wäre er Eigentümer.

Das hat Folgen in den verschiedensten Bereichen, auch dem Mietpreis. Der Vermieter kann die Wohnung nur ein Mal selbstbestimmt am Markt anbieten und muss dann abwarten, bis der Mieter von selbst wieder geht. Die Preisregulation durch Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist damit nur eingeschränkt möglich, weil künstlich verzögert und zudem künstlich verknappt. Zugleich haben wir ein streng reguliertes Mietpreisrecht. Die Angebotsmiete unterliegt im Geltungsbereich der Mietpreisbremse einer knappen Grenze, die Laufzeitmiete unterliegt streng regulierten Beschränkungen über Mietspiegel. Auch

hierdurch wird der Mechanismus von Angebot und Nachfrage ausgebremst.

Da der Vermieter seine Immobilie nicht ohne Weiteres zurückerhält, finden Verbesserungen/Modernisierungen meist in vermietetem Zustand statt. Für diese Situation haben wir ein umfangreiches Regelwerk, das nach Interessenausgleich sucht: Der Mieter soll es ermöglichen, aber seine Wohnung nicht verlieren und seinen Aufwand erstattet erhalten, der Vermieter soll unter hohen formalen Anforderungen planen und ausführen dürfen. Die Kosten können dann, wenn keine Härten vorliegen und bestimmte inhaltliche Kriterien erfüllt sind, auf die Miete umgelegt werden.

Auch im Verkaufsfall sind die Rechte des Mieters mehr geschützt als die des Eigentümers: Er wird „mitverkauft“, der Mietvertrag bleibt bestehen. Er kann nicht durch den Neueigentümer anlässlich seines Erwerbs gekündigt werden.

Wie stark der Mieterschutz in Deutschland ausgeprägt ist, zeigt auch die Zahl der Prozesse im Mietrecht, 2014 rund 271.780 Verfahren.¹⁰⁾ Dabei geht es zur Hälfte um Mieterhöhungen (zu denen der Vermieter gezwungen ist, weil er den Vertrag nicht beenden kann), sodann um Modernisierungen und Eigenbedarf, um Wohnungsmängel und Minderungen sowie letztlich um Vertragsverletzungen des Mieters und Räumungsklagen.

Vergleich

Bemerkenswert ist, dass ein großer Teil dieser Verfahren in den anderen Ländern nicht nötig ist. Wenn der Vertrag nach einer festgelegten Laufzeit endet, dann reicht für die Laufzeit eine automatische jährliche Mietanpassung anhand eines Preisindex. Es ist nicht nötig, Mietspiegel zu erstellen und sich auf deren Basis um eine Mieterhöhung zu streiten, weil sie nicht auf Jahrzehnte hinaus bestimmend für die weitere Entwicklung ist, und weil die Miete nach Laufzeitende frei neu verhandelt werden kann. Der Streit um die Duldung einer Modernisierung ist ebenfalls überflüssig. Der Vermieter kann die Wohnung im leeren Zustand modernisieren, wenn der Vertrag ausgelaufen ist. Das ist nicht nur viel planbarer und rechtskostenreduzierend, sondern zudem auch deutlich baukostengünstiger. Auch ist es nicht nötig, im Einzelnen zu erklären, welchen eigenen Bedarf man

9) gute Übersicht unter www.cec-zev.eu/fileadmin/user_upload/eu-verbraucher/PDF/Broschueren/Juristischer_Ratgeber_zum_Mietrecht_2015_web.pdf
10) www.deutsche-anwaltschotline.de/rechtsanwalt/mietrecht/vermieterrecht

Hintergrund



hat, wenn man dort selbst einziehen will. Wenn die Laufzeit um ist, kann man selbst einziehen, basta.

Für Mieter in den anderen europäischen Ländern bedeutet das umgekehrt, dass eine Mietwohnung nicht annähernd die Rechtsstellung eines Eigentümers gewährt. Es ist eben nur geborgtes Kapital, das man zurückgeben muss, kein eigenes Eigentum. Mieter können sich in den anderen europäischen Ländern nicht sicher sein, dauerhaft, d. h. länger als über die vertraglich vereinbarte Laufzeit hinaus, in der Wohnung bleiben zu können. Womöglich müssen sie grundlos ausziehen, weil der Eigentümer es so will. Womöglich können sie auch drinbleiben, müssen dann aber eine einseitig vom Vermieter diktierte neue Miethöhe akzeptieren, andernfalls er die Wohnung eben anderweitig anbietet. Diese Art des Wohnens eignet sich nicht langfristig als Lebensmittelpunkt, sondern nur vorübergehend – für die Dauer des Studiums, für die Dauer des auswärtigen Arbeitsvertrags, für begrenzte Lebensphasen. In dem Moment, in dem es um planbare und langfristige

Zukunft geht, kommt man an eigenem Eigentum nicht vorbei.

Die Folge ist, dass die Bevölkerungen der anderen europäischen Länder Immobilieneigentum aufbauen, sobald sie aus begrenzten Lebensphasen in die Familienplanung eintreten, während wir Deutschen das nicht tun, weil es so abgesichert und bequem ist, Mieter zu bleiben.

Dieser Unterschied besteht seit mittlerweile zwei Generationen. Er hat zur Folge, dass Immobilieneigentum in den anderen europäischen Ländern heute viel weiter verbreitet ist als bei uns und in der Folge viel breiter gefächert vererbt wird als bei uns. Der allgemeine Wohlstand verteilt sich dadurch sehr viel gleichmäßiger als bei uns. Wir Deutsche spalten uns in die 44 %, die besitzen, und die 56 %, die Zinsen an die Besitzenden bezahlen. In jeder neuen Generation prägt sich das mehr aus, die Ungleichheit wächst – wie die in Fußnote 1 erwähnte Statistik der EZB übrigens ebenfalls nachweist: Der Median des deutschen Nettovermögens liegt demnach bei 51.000 €, der Durchschnitt aber bei 195.000 €, also fast dem Vierfachen. Je

größer der Abstand, desto mehr wird der Durchschnittswert von den großen Vermögen der sehr Reichen nach oben verzerrt. Es muss ein immenser Reichtum des obersten Perzentil sein, wenn es den Durchschnittswert der gesamten Bevölkerung um das Vierfache nach oben zieht!

Auch in den anderen europäischen Ländern gibt es erhebliche Ungleichheit in der Vermögensverteilung, aber nirgends so stark wie bei uns. In Frankreich liegt der Durchschnitt bei knapp dem Doppelten des Medians, in Italien 58 % darüber, in Spanien 59 %, in Griechenland gar nur 45 %.

Wir wirken dem nicht entgegen. Die Eigenheimzulage wurde zu Ende 2005 abgeschafft, vor elf Jahren. Die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer werden stetig weiter eingeschränkt, die Mieterrechte stetig ausgebaut: Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung, Absenkung der Mietspiegelmieten durch zeitliche Ausdehnung der statistischen Werte, Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 %, Verbot von Modernisierungen oder Aufteilungen in Milieuschutzgebieten, Zweckentfrem-

Hier steckt Vielfalt drin: Top-Lage für jedes Immobilienangebot.

Buchen Sie jetzt auf anzeigen.morgenpost.de

Beratung:

christine.boehme@morgenpost.de

0 30/88 72-7 76 12



morgenpost.de

Berliner  Morgenpost

DAS IST BERLIN

Hintergrund



dungsverbote und hieraus folgender Vermietungszwang, auch wenn man gar nicht vermieten will, quotaler Reduktion von Modernisierungsumlagen und betragsmäßige Beschränkung, Ausweitung der Heilungsmöglichkeiten für Mieter nach Kündigung wegen Nichtzahlung usw. Das deutsche Mietrecht reduziert den Eigentümer derzeit auf eine Art zwangsverpflichteten Servicedienstleister. Er muss unter Androhung hoher Ordnungsgelder vermieten, es darf nur ein unbefristeter Wohnraumvertrag sein, er soll seine Häuser energetisch modernisieren und es seinen Mietern schön machen, er muss auftretende Mängel zügig auf seine Kosten beheben und die ganzen Nebenkosten und Hausdienstleister etc. verwalten, und nicht wenige Mieter nehmen für sich in Anspruch, dass ein Eigentümer grundsätzlich in einer moralisch angreifbaren Position steht. Aber er darf weder seine Immobilie zurückhaben, wenn er sie zurückhaben will, noch darf er die Miete verlangen, die er sich vorstellt, und zu der er sogar freiwillig bereit wäre, sie zu vermieten, ohne behördlichen Zwang. Es gibt mit Blick auf diese Rechtslage – von der langfristigen Perspektive der Vermögensbildung abgesehen – für Mieter keinen Grund, nicht einfach ... Mieter zu bleiben. Die Konsequenz ist, dass wir als Volk verarmen.

Die Beispiele der europäischen Länder ringsum zeigen uns, dass das Gegenteil richtig wäre. Anstatt Aufteilungen zu verbieten, um „Milieus“ zu schützen, sollte man sie fördern, damit es Eigentumswohnungen gibt, welche die Bevölkerung kaufen kann. Der aktuelle Preisdruck nach oben resultiert nicht nur aus der Zinspolitik der EZB, sondern wesentlich auch aus dem Umstand, dass keine ausreichende Zahl von Eigentumswohnungen auf dem Markt angeboten wird, und wenn, dann i.d.R. Neubau, der teurer ist als aufgeteilter Bestandsbau und deshalb die Preise treibt. Anstatt Mieten künstlich zu drosseln, sollte man sie frei laufen lassen. Je höher sie sind, desto sinnvoller ist es für Mieter, in eigenes Eigentum zu ziehen. Eine höhere Eigentumsquote bedeutet eine reduzierte Nachfrage nach Mietwohnungen, was die Angebotspreise auf natürliche Weise in Grenzen hält.

Ein Wohnungskaufkredit ist zugleich kalkulierbarer als eine Miete. Die Kreditrate ist auf Dauer der Zinsbindung fest, statt alle drei Jahre um 15 % erhöht zu werden. Der Tilgungsanteil ist eine Zahlung des ehemaligen Mieters an sich selbst, also aktiver Vermögensaufbau. Nach 25 Jahren ist der Kredit, 4 % Tilgung vorausgesetzt, abbezahlt. Es ist immens wichtig, damit früh zu beginnen. Nach dem aktuellen Referentenentwurf zur nächsten Mietrechtsreform soll das Haushaltseinkommen nicht zu mehr als 40 % für Miete aufgebracht werden müssen, alles darüber hinaus wäre eine Härte bei Modernisierungsumlagen. Diese Grenze bildet die Realität etwa ab, viele Haushalte aus meinen Akten bezahlen zwischen 35 und 50 % des Einkommens für Wohnen. Rechnerisch wird eine solche 40-%-Belastung zu einer 66-%-Belastung, wenn der Mieter in Rente geht und von seinem vorherigen Einkommen noch 60 % als Rente erhält.¹¹⁾ Altersarmut ist damit programmiert.

Kraft Gesetzes nicht laufzeitbegrenzbare Mietverträge entziehen den Eigentümern weitgehend ihr Selbstbestimmungsrecht über ihre Immobilie. Dadurch müssen Mieter nicht befürchten, jemals gegen ihren Willen umziehen zu müssen. Das macht Vorsorge hiergegen entbehrlich, welche in der Bildung von eigenem Wohneigentum bestünde. Das Gegenteil wäre richtig, der Laufzeitbegrenzte Mietvertrag sollte die Regel sein und enden oder zumindest durch einfache Erklärung beendbar sein, wenn die vereinbarte Laufzeit um ist. Parteien mit einem beidseitigen Interesse an langfristigen Verträgen können diesem Interesse durch den Vertrag entsprechen. Wir kennen das aus dem gewerblichen Mietrecht: Laufzeiten von zehn Jahren mit einer oder mehreren Verlängerungsoptionen des Mieters sind dort üblich. Vermieter, die nur kurzfristig vermieten wollen, werden entsprechendes Klientel anziehen, sowohl das eine als auch das andere hat Vor- und Nachteile. Dass der Wohnungsmieter den Vertrag jederzeit kündigen kann, wie es Italien, insbesondere aber Frankreich praktizieren, ist bei uns heute schon so und selten ein Problem.

Ein solches gesetzliches Leitbild – Miete als laufzeitbegrenzte, also vorübergehende, geborgte Nutzung contra Eigentum als

Recht auf Selbstbestimmung – scheint unseren Nachbarn nicht zu schaden, sondern führt im Gegenteil dort zum langfristigen Aufbau von Vermögen und verhindert eine zu starke Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich. Wir müssen dringend dahin zurückkehren. Es sollte begleitend aktive staatliche Aufklärung und Hilfe zur Bildung von Wohneigentum betrieben werden. Das historisch niedrige Zinsumfeld ermöglicht so günstig wie nie zuvor, Wohneigentum zu kaufen, trotz gestiegener Preise. Es ist nicht ungewöhnlich, dass die monatliche Kreditrate bei gleichbleibendem Standard geringer ist als die monatliche Miete, trotz solider 4 %iger Tilgung. Das setzt Haushaltseinkommen für anderen Konsum frei, während durch den Tilgungsanteil zugleich die Sparrate des Haushalts steigt.

Die deutschen Amtsgerichte bearbeiten rund 1,1 Millionen Verfahren im Jahr¹²⁾. Das Mietrecht hat hieran einen Anteil von rund 25 %. Durch eine Rückbesinnung des Mietrechts auf das, was es im übrigen Europa ganz selbstverständlich ist, nämlich eine Regelung über geborgtes Kapital unter weitgehendem Verweis auf die zivile Vertragsfreiheit, würde ein ganz erheblicher Teil dieser Prozesse entfallen, nämlich alle betreffend Mieterhöhungen, Modernisierungsduldungen, Modernisierungsumlagen und Eigenbedarfskündigungen. Die Justiz wäre auf der Amtsgerichtsebene um ein Viertel entlastet! Das wären auch die Mieter und Vermieter, welche ja in jedem Verfahren die Rechtskosten für Gericht und Anwälte aufbringen müssen.

Fazit

Wir bewegen uns im Mietrecht auf eingetragenen politischen Wegen. „Mieterschutz“ gilt nicht als Armenhilfe, sondern ist vertretbares Programm für die politische Mitte. Er wird uns verkauft als Reduktion der Ungleichheit zwischen Arm und Reich, weil er den Reichen Grenzen setzt. Dabei zeigen vorstehende Überlegungen, dass Mieter Schuldner sind und wir durch ihren exzessiven Schutz nur dafür sorgen, dass sie es bleiben. Das verfestigt die Spaltung der Gesellschaft in Vermögende und solche, die diesen Zinsen zahlen. Im übrigen Europa ist es durchgehend anders, die Ungleichheit ist deshalb geringer und die Haushaltsvermögen flächendeckend höher. Wir sollten darüber nachdenken, ob im Mietrecht nicht völlig neu und ohne politische Scheuklappen angesetzt werden sollte.

	Mitglied im Berliner Verband gewerblicher Schneeräumbetriebe e.V.
www.winterdienst-berlin.de	☎ 030 - 613 091 70
	Forckenbeckstr. 9-13 · 14199 Berlin

11) <https://de.wikipedia.org/wiki/Regelaltersrente>
12) www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Gesellschaft-Staat/Rechtspflege/Tabellen/Gerichtsverfahren.html