

Mietrechtsgespräche des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V. – Teil 3 Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren: Jahrtausendwende – mehr als nur die Änderung einer Zahl

Seit nunmehr 30 Jahren treffen sich jeweils im Frühjahr – initiiert und organisiert durch das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland – 300 bis 400 Immobilienverwalter, Mietrechtsexperten sowie Vertreter von Mieter- und Immobilienverbänden und diskutieren aktuelle Fragen des Mietrechts, zeigen Problemfelder auf und formulieren Lösungsvorschläge. Der dritte Teil der Serie „Rückblick auf 30 Jahre Mietrecht“ von RAin Dagmar Reiß-Fechter beschäftigt sich mit der Zeit der Jahrtausendwende. Und in der Tat, aus heutiger Sicht scheint es so, als ob sich nicht nur das Jahrtausend geändert hat, sondern die gesamte Lebenssituation in Deutschland.



1998 löste die rot-grüne Koalition unter Bundeskanzler Schröder die christlich-liberale Koalition von Kohl ab. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren schwierig. Deutschland, die größte Volkswirtschaft in Europa ist nicht mehr ökonomische Lokomotive, sondern Nachzügler. Das Wirtschaftswachstum ist unterdurchschnittlich, während andere Staaten wie z. B. der „keltische Tiger“ Irland sein Bruttoinlandsprodukt in nur einer Dekade verdoppelte. Elvira Giebel-Felten schrieb 2001: „Es darf nicht sein, dass die größte Volkswirtschaft in Europa zu einem Nachzügler und damit zum Bremsklotz wird. Damit schadet Deutschland nicht nur sich selbst, sondern zieht alle anderen mit nach unten.“ Wir wissen heute, dass diese Einschätzung falsch war, aber vor 10 Jahren war dies allgemeine Ansicht. Deutschland musste zu Beginn der 90er Jahre den Strukturumbruch

in Gesamtdeutschland verkraften. Die Annahme, dies schnell vollziehen zu können war falsch. Die Enttäuschung in weiten Kreisen der Bevölkerung groß. Erhebliche Anstrengungen waren notwendig, um das Zusammenwachsen der beiden Teile menschlich und wirtschaftlich weiter voran zu bringen. Die Agenda 2010, am 4. März 2003 verkündet, war politische Antwort auf diese Herausforderung. Schröder nannte unter anderem als Ziel die Verbesserung der Rahmenbedingungen für mehr Wachstum und für mehr Beschäftigung sowie den Umbau des Sozialstaates und seine Erneuerung.

30 Jahre Mietrechtsgespräche des ESW Entwicklung des Mietrechts in den letzten 30 Jahren – Teil 1: Die Situation in den 1980er Jahren per KLIICK

Entwicklung des Mietrechts in den 30 Jahren – Teil 2: Zeit des Umbruchs - 90er Jahre per KLIICK

Prof. Dr. Peter Derleder, Universität Bremen

Zauberwort Privatisierung



Ein konkreter Schritt zur Verbesserung hieß Privatisierung und meinte damit die Überführung öffentlichen Vermögens in Privateigentum. Damit waren erstmals auch die Immobilien der öffentlichen Hand Dispositionsmasse. Unterstützt wurde dieses Vorhaben, weil Investoren wirtschaftliche Potenziale in Wohnimmobilien vermuteten. Focus schrieb: „Dass Immobilien stolze Renditen bringen können, belegen die USA und Großbritannien. Dort stiegen seit 1995 die Hauspreise um 200 Prozent. Den Bundesbürgern prophezeit eine Studie des Pestel Instituts bis zum Jahr 2030 ähnliche Erfolgserlebnisse. Ausgangspunkt der Forscher: ‚Die Investitionen in den privaten Wohnungsbau, bezogen auf das verfügbare Einkommen der Haushalte, sind seit zehn Jahren rückläufig.‘ Daher diagnostiziert sie eine zunehmende Wohnraumverknappung und prognostiziert steigende Mieten.“

Zwischen 1999 und Ende 2006 wurden in Deutschland ca. 1,416 Wohnungen bei Großtransaktionen verkauft, Wohnungen der öffentlichen Hand, insbesondere des Bundes, aber auch Wohnungen werksverbundener Unternehmen und - besonders spektakulär - Wohnungen aus kommunalen Beständen. Interessant ist dabei, dass ab 2005 der Wiederverkauf von Wohnungen (Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren in Großtransaktionen schon einmal verkauft wurden) deutlich zunimmt. Die Preise steigen innerhalb von 5 Jahren um 45% und treiben die Anzahl der Transaktionen weiter an. Die Vermieterstruktur ändert sich. Die rein renditeorientierte Bewirtschaftung der Wohnanlagen gewinnt an Bedeutung. Das Auftreten neuer Akteure verschiebt tendenziell das bisherige Verständnis der Wohnung als Wirtschafts- und Sozialgut hin zum reinen Wirtschaftsgut. Das ist nicht per se schlecht und führte letztendlich auch dazu, dass in der gesamten Immobilienwirtschaft einerseits die unternehmerischen Erfolgspotenziale gehoben wurden, andererseits - quasi als Gegenreaktion - die Notwendigkeit der Sozialorientierung von Wohnungsanbietern im kommunalen Umfeld heute nicht mehr in Frage gestellt wird.

Mietrecht neu

Zum 1. September 2001 tritt das Mietrechtsreformgesetz in Kraft. Es hatte eine lange Vorgeschichte und war Kernpunkt der Reformvorhaben der rot-grünen Koalition. Die Reform stand unter der Überschrift „Stärkung der Mieterrechte - Erhöhung der Transparenz des Mietrechts“. Daher wurden im BGB, die bisher in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen verankerten Regelungen, zusammengefasst und meist mieterfreundlich modifiziert. Von den Änderungen betroffen waren z. B. Regelungen zur Kündigung. Die Kündigungsfristen, bisher für beide Vertragspartner gleich lang, verlängern sich jetzt nur noch für den Vermieter bei längeren Vertragslaufzeiten. Weitere Änderungen betrafen den Mietspiegel, die Betriebskostenabrechnung, die zukünftig bis Ende des Jahres durchgeführt sein muss, die Vereinbarung von Zeitmietverträgen, die erleichtert wurde und mehr.

*Köpfe der Mietrechtstage „Partner im Gespräch“
Seit 30 Jahren begleiten und gestalten Prof. Bub und Prof. Derleder die Mietrechtstage mit. Sie leisteten - in der Auseinandersetzung zwischen den Interessen der verschiedenen Akteure des Mietrechts - wesentliche Beiträge. Sie förderten die fachübergreifende Diskussion. Sie beeinflussten mit Ihren Anstößen die Entwicklung des Mietrechts, sowohl die obergerichtliche Rechtsprechung als auch gesetzgeberische Vorhaben.*

**Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub,
Rechtsanwalt München**

Reform stand unter der Überschrift „Stärkung der Mieterrechte - Erhöhung der Transparenz des Mietrechts“

Schönheitsreparaturklauseln neu

Kritiker des Gesetzes vermissten Regelungen zu Auskunftspflichten des Mieter bei Vertragsabschluss und zu Schönheitsreparaturklauseln. Und so ist es nicht verwunderlich, dass gerade diese beiden Themen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung und in der Öffentlichkeit große Aufmerksamkeit genießen. Seit Sommer 2004 beginnt der Wandel in der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturvereinbarungen. Starre Fristen führen zur Unwirksamkeit der Abwälzungsklauseln und damit zur Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. In rascher Abfolge werden viele Klauseln von Formularmietverträgen vom Bundesgerichtshof für unwirksam erklärt. „Reparaturmaßnahmen“ zur „Heilung“ von ungültigen Klauseln werden ebenfalls verworfen. Nicht das Mietrechtsreformgesetz stärkte damit die Rechte der Miete wesentlich, sondern die Rechtsprechung. Für viele Mieter hat sich die finanzielle Belastung durch Wegfall oder Modifizierung der Schönheitsreparaturpflicht deutlich reduziert.

*Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt München
Die Fachgespräche des ESW stehen an der Schnittstelle von Judikatur, praktischer Verwaltungstätigkeit und Wissenschaft; sie liefern deshalb wichtige Impulse für alle beteiligten Personenkreise.*

Wohnraumförderungsgesetz neu

Zum 1. Januar 2002 trat das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft mit neuen Regelungen für den öffentlich geförderten Wohnraum. Es wurde erstmals eine kontinuierliche Fortentwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale festgelegt. Der Gesetzgeber erfüllte damit eine jahrelange Forderung der wohnungswirtschaftlichen Verbände. Durch die festgelegten Indexregelungen ist nun auch in Folgejahren eine Anpassung möglich, ohne dass es ständig parlamentarischer Debatten bedarf. Inwieweit diese Pauschalen tatsächlich auskömmlich sind, wird dabei aber nicht überprüft.

Bauabzugssteuer neu

Die illegale Beschäftigung im Baugewerbe soll eingedämmt werden. Dazu tritt ebenfalls am 1. Januar 2010 das Bauabzugssteuergesetz in Kraft. Unternehmerisch tätige Auftraggeber von Bauleistungen sind verpflichtet 15 Prozent des Rechnungsbetrages einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen, es sei denn der Auftragnehmer kann eine Freistellungsbescheinigung vorlegen. Verstöße sind strafbewehrt. Immobilienunternehmen sind von der neuen „Steuereintreibungsaufgabe“ besonders betroffen, da sie in ihren Beständen laufend Instandsetzungsmaßnahmen durchführen.

Prof. Dr. Peter Derleder, Universität Bremen „Als das ESW vor drei Jahrzehnten mit seinen Mietrechtstagen begann, war das soziale Mietrecht noch ganz ungefestigt. Seither ist es Jahr für Jahr gelungen, mit den führenden Mietrechtlern Beiträge zu seiner Stabilisierung und zur Begleitung der anstehenden Reformen zu leisten. Die interessenübergreifenden Vorträge und Gespräche banden nicht nur eine stetige engagierte Fachöffentlichkeit, sondern hatten durchaus auch Einfluss auf Rechtsprechung und Gesetzgeber.“

Energieeinsparverordnung neu

Die Energieeinsparverordnung 2002 tritt zum 1. Februar 2002 in Kraft und löst die bis dahin geltenden Wärmeschutz- und Heizanlagenverordnungen ab. Das Gesetz soll dazu führen den Energiebedarf um rund 30% zu senken und stützt sich sowohl auf europäische als auch auf nationale Normen. Die Qualität des Heizsystems und die Dichtheit des Gebäudes sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers zukünftig gleichermaßen zur Senkung des Heizbedarfs beitragen. Die Energieeinsparverordnung 2002 ist Auftakt schnell aufeinander folgender Novellierungen. Die zweite Fassung ist aus dem Jahr 2004. Zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde eine Neufassung im Jahr 2007 erstellt. Mit der Energieeinsparverordnung 2009 werden die Anforderungen weiter erhöht und 2010 erfolgt wieder eine Novellierung Die Energieein-

sparverordnung 2012 bringt voraussichtlich in etwa zwei Jahren erneut verschärfte Vorschriften: Die Standards für Neubauten werden angehoben und die Pflichten rund um den Energieausweis verschärft. Eigentümer müssen zudem konkrete Maßnahmenpakete zum Energiesparen schnüren, auch Heiz- und Klimaanlage kommen auf den Prüfstand.

Auch wenn die Energieeinsparverordnung primär eine Regelung des Baurechts ist, wirkt sie in das Mietverhältnis. Der Energieausweis ist bei Vertragsschluss vorzulegen. Der Mieter hat Anspruch auf bauliche Ausstattungen und Änderungen, soweit dies von der Verordnung vorgesehen wird. Die Sensibilität für Energiefragen eines Mietobjektes ist wesentlich gestiegen und beeinflusst den Vermietungsmarkt. Passivhäuser finden heute, trotz höherer Grundmiete, Nachfrager und die steigenden Energiepreise werden diese Tendenz verstärken.

Die Sensibilität für Energiefragen eines Mietobjektes ist wesentlich gestiegen und beeinflusst den Vermietungsmarkt

Nachhaltigkeit - eine alt Geschäftsidee, die lebt

Rückblickend lässt sich feststellen, die Bewertung der allgemein wirtschaftlichen und der immobilienwirtschaftlichen Situation zur Jahrtausendwende war von einem kurzfristigen Betrachtungshorizont aus vorgenommen. Die damals wachstumsstarken Staaten, wie Irland oder Griechenland, sind heute die kranken Nachbarn. Das Wachstum war nur ein Scheinwachstum. Der fantastische Immobilienmarkt in den USA war nur eine Luftblase, die beim Platzen im Jahr 2008 zur größten Finanzkrise nach dem 2. Weltkrieg führte. Die Folgen sind noch nicht überwunden, aber ein Einstellungswandel ist zu erkennen. Nachhaltigkeit ist das neue Thema. Nicht der schnelle Erfolg zählt, sondern das langfristige erfolgreiche Wirtschaften. Die Mietrechtstage des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland leben diese Vorstellung. Seit 30 Jahren sind sie ein Forum, bei dem es darum geht, die Interessen der Vermieter und Mieter auszuloten und um die besten Lösungen zu ringen.

Nicht der schnelle Erfolg zählt, sondern das langfristige erfolgreiche Wirtschaften.

RAin Dagmar Reiß-Fechter

Fünzig Prozent bei der Werbung
sind immer rausgeworfen. Man weiß
aber nicht, welche Hälfte das ist.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de