

Die Mietenbremse – warum klagen so wenige Mieter gegen zu hohe Mieten? Was kann verändert werden? Zwei Initiativen.

Anders als der sog. Mietwucherparagraph § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist die Mietpreisbremse im Zivilrecht angeordnet, was neben den Ausnahmeregelungen eine weitere Hürde darstellt. Denn der Mieter muss persönlich gegen den Vermieter klagen und trägt das volle Risiko.

Eine Abhilfe:

Die Mietenbremse muss in das Wirtschaftsstrafgesetz eingegliedert werden. Wäre die Mietenbremse im Wirtschaftsstrafgesetz eingegliedert, dann würden Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit „vom Amts wegen“ geahndet. Ähnlich wie z.B. in Frankfurt/Main bei der Ahndung von Mietpreisüberhöhung nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz würde ein Online-Formblatt genügen, auf dem man den Sachverhalt einträgt. Das Wohnungsamt würde den Anfangsverdacht prüfen und ggf. eigeninitiativ tätig werden.

Initiative 1: Das erklärte Ziel der Landesregierung, eine Bundesratsinitiative zur Überführung des § 556d ff BGB (Mietenbremse) in das Wirtschaftsstrafrecht einzuleiten.

Eine weitere Verbesserung:

Abfrage der Miethöhe bei der Anmeldung einer Wohnung.

Auch als Ordnungswidrigkeit können nur angezeigte Fälle geahndet werden und der Mieter bleibt als Initiator angreifbar. Will man die Mietenbremse unabhängig davon anwenden, dann bietet sich die Anfechtung der Miethöhe als Vorgang im Zuge der Melderechts an.

In Berlin muss bei der Wohnsitzmeldung seit dem 1.11.2015 eine „Einzugsbestätigung des Wohnungsgebers (Vermieter)“ bei der Meldebehörde abgegeben werden. In diesem Formblatt muss der Eigentümer bislang seine Identität preisgeben, die Adresse der Mietwohnung und den Namen des neuen Mieters.

Wünschenswert ist es, wenn zukünftig auch die aktuelle Miethöhe und die Höhe der Vorgängermiete mit abgefragt wird. Dadurch hätte das Meldeamt/Wohnungsamt einen Zugang zu den verhandelten Miethöhen, ohne dass der Mieter Anzeige erstattet haben muss. Das Wohnungsamt könnte nach eigenem Ermessen Vorgänge zur Senkung der Miethöhe in Gang setzen.

Der stadtweite Effekt: Dieses System würde die Höhe der verhandelten Mieten tatsächlich senken, denn das Mietverhältnis wäre kein Geheimnis mehr wie bisher. Unabhängig vom Mieter muss der Vermieter mit Post vom Wohnungsamt rechnen.

Weitere Effekte: Die Datengrundlage des Mietspiegels würde sich durch die Erfassung von Neuvertragsmieten wesentlich verbessern. Es entstünde ein transparenter Wohnungsmarkt.

Handlungsoptionen

Was das Land Berlin zeitnah angehen kann, das ist die oben beschriebene Erhebung der Neu- und Vorgängermiete bei der Meldebehörde, z.B. als Zusatzabfrage, die durch eine Rechtsvorschrift begründet ist.

Zu prüfen ist die Rechtmäßigkeit einer solchen Zusatzabfrage im Rahmen des Bundesmeldegesetzes und des Datenschutzes bzw. Wege, die das gewünschte Vorgehen ermöglichen. Das soll umgesetzt werden bevor die Mietenbremse in einem möglichen Gesetzgebungsverfahren des Bundes vom Zivilrecht in das Strafrecht überführt wird.

Initiative 2: Das erklärte Ziel der Landesregierung, die Möglichkeiten eine Mietenabfrage im Zuge der Wohnsitzmeldung zu prüfen und Maßnahmen dahingehend einzuleiten. Ziel: Erlass einer Rechtsvorschrift.

BerlinAppell zur Wohnungspolitik - <http://berlinappell.blogspot.de/>

Carsten Joost – carsten-joost@gmx.de