KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Rundschreiben 07/2021

Thema: Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2021/ Mietrecht

1. Einleitung

Die nachfolgende Darstellung setzt sich mit den Wahlprogrammen der Parteien zur Bundestagswahl 2021 auseinander, wobei allein der Aspekt Mietrecht schwerpunktmäßig untersucht und bewertet wird. Der Bundestagswahlkampf ist bislang mehr durch Personen geprägt, als durch Inhalte. Die Beteiligten im Immobilienbereich sollten aber Kenntnis darüber haben, welche Absichten die jeweiligen Parteien in ihrem Wahlprogramm verfolgen. Natürlich ist unklar, welche Konstellation letztendlich die Bundesregierung stellen wird. Nach derzeitigem Stand wird dies sicherlich nicht eine einzige Partei sein, sondern eine Koalition vermutlich bestehend aus drei Parteien. In Folge dessen ist zu erwarten, dass keines der Wahlprogramme in „Reinkultur" realisierbar ist. Dennoch lassen sich Tendenzen absehen, in welche Richtung sich der Immobilienmarkt bewegen wird. Im Fokus steht das Thema „Günstiges Wohnen". Diese Thematik wird durch verschiedene Einflüsse geprägt, bspw. auch durch Steuerpolitik oder Bauvorschriften. Sie machen das Bauen teurer oder billiger. Einig sind die Parteien nahezu einhellig in der Einschätzung, dass zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht. Die Lösung der Problematik, d.h. günstige Wohnraummieten, wird aber mit unterschiedlichen Ansätzen verfolgt.

Grundsätzlich kann man unterscheiden zwischen einer sog. „Objektförderung" und einer „Subjektförderung".

Unter Objektförderung versteht man die staatlichen Förderungsmaßnahmen, die sich auf das Objekt, d.h. die Immobilie beziehen. Sie sind quasi unabhängig davon, wer letztlich der Nutzer des Objekts ist.

Die Subjektförderung bezieht sich auf Maßnahmen insbesondere im Bereich der sozialen Wohnraumförderung, die eine Personengruppe direkt begünstigt. Bspw. das Wohngeld (Zuschuss zur Wohnungsmiete).

Meist weisen diese Wahlprogramme eine Kombination aus diesen Maßnahmen auf, wobei aber deutliche Unterschiede auftreten. Einerseits zielen Programme insbesondere auf die Objektförderung, andere legen größeren Wert auf die Subjektförderung.

Grundsätzlich könnte man die Auffassung vertreten, dass Wahlprogramme einfach nur Programme sind und man zunächst abwarten muss, was letztendlich entschieden wird. Dennoch haben wir uns dazu entschlossen, die Wahlprogramme auszuwerten, zumal die Kanzlei auch in der Vertragsgestaltung und nicht nur in der Abwicklung beratend tätig ist. Dies setzt voraus, frühzeitig bei Vertragsabschlüssen, soweit möglich, beratend tätig zu sein und Empfehlungen zu geben. Ein Vertragsabschluss im Mietrecht kann später nahezu nicht mehr korrigiert werden, weshalb es durchaus interessant ist, was die Parteien planen. Dabei spielt auch eine Rolle wie stark in das Mietrecht eingegriffen werden soll. Das Mietrecht ist eine politische Spielwiese, da es in den letzten Jahren bereits eine Vielzahl von Änderungen gegeben hat und die Programme darauf schließen lassen, dass es nach der Regierungsbildung wiederum zahlreiche Änderungsansätze im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geben wird.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Dabei gibt es Vorschläge, die Miete bundesweit zu deckeln, nach dem dies in Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert ist. Neben dem Mietdeckel wird diskutiert, die Mietpreisbremse nicht nur zeitlich zu beschränken, sondern zu entfristen, d.h. die Vertragsfreiheit langfristig zu beschränken. Dies bedeutet, dass die Parteien nicht frei darin sind, welche Miete sie vereinbaren. Teilweise wird dies erstmalig nach den Vorschlägen sogar ausgedehnt nicht nur auf Wohnraum sondern sogar auf Geschäftsraum. Ebenfalls diskutiert werden weitere Verschärfungen und Beschränkungen im Bestandsmietverhältnis. So soll auch die ortsübliche Miete über einen längeren Zeitraum gebildet werden, als bisher. Nach dem Grundlage lange Zeit ein 4-jähriger Betrachtungszeitraum war und erst kürzlich dies auf 6 Jahre geändert wurde, gibt es nun Vorschläge den Betrachtungszeitraum auf 8 bzw. sogar 20 Jahre auszudehnen.

Weitere Vorschläge sehen vor, die Kappungsgrenze weiter zu senken.

Andere Vorschläge zielen darauf ab, Mieterschutz auch auf die Geschäftsraummiete auszudehnen. Dies soll dann sowohl die Vertragsfreiheit beschränken, d.h. die zu vereinbarende Miete, aber auch dort erstmalig einen verstärkten Mieterschutz einführen. Es wird sogar vorgeschlagen, dass Mietverhältnisse nicht mehr befristet werden können. Ein Novum in der Mietrechtsgeschichte der BRD.

Ebenfalls unterschiedlich werden die Themen energetische Sanierung gesehen, die auch im Hinblick auf die gestiegenen Baukosten sehr teuer sind. Grundsätzlich verpflichten sich nahezu alle Parteien dem Klimaschutz. Allerdings stellt sich die Frage, wer die Kosten dieses Klimaschutzzieles zu tragen hat. Hier erscheint vieles widersprüchlich und nicht zu Ende gedacht.

Einige Parteien setzen eher auf marktwirtschaftliche Aspekte, d.h. versuchen über Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten Investitionen zu stimulieren. Dieser Gedanke wird davon getragen, dass unbedingt Neubauten erforderlich sind. Dabei fehlt es dem Staat, besonders den Kommunen häufig an den entsprechenden Mitteln bzw., selbst wenn Mittel vorhanden sind, an dem entsprechenden Bauland. Auch hier gibt es unterschiedliche Lösungsansätze.

Nachfolgende Darstellung beschäftigt sich in Tabellenform mit den unterschiedlichen Themen und den vorgeschlagenen Lösungsansätzen. Nachfolgend werden diese Lösungsansätze, jedenfalls in Bezug auf das Mietrecht, kritisch betrachtet aus der Perspektive des Vermieters und Eigentümers. Dabei wird aber auch darauf hingewiesen, dass letztlich Vermieter und Mieter im gleichen Boot sitzen. Die Maßnahmen wirken sich direkt bzw. auch indirekt auf bestehende Mietverträge und neue Mietverträge aus. Rein vorsorglich wird klargestellt, dass es sich dabei um die subjektive Einschätzung des Autors handelt, die aus der Beratungstätigkeit resultiert.

2. Wahlprogramme der Parteien – Mietrecht/Immobilien – zur Bundestagswahl 2021

Die nachfolgende Tabelle wertet lediglich die Wahlprogramme der derzeit im Bundestag vertretenen Parteien aus. Im Hinblick auf den Umfang der zur Wahl angetretenen Parteien und der Wahrscheinlichkeit, dass diese Parteien in den Bundestag einziehen, wurden die weiteren Wahlprogramme anderer Parteien nicht berücksichtigt. In manchen Bereichen treffen die Parteien jedenfalls keine ausdrückliche Aussage zu bestimmten Themen. Es mag sein, dass im Rahmen des Wahlkampfs hier von den Parteien auch Äußerungen getroffen wurden. In der Tabelle berücksichtigt sind alleine die Vorschläge der Parteien in Bezug auf den von Ihnen zum Bundestagswahlkampf 2021 im Wahlprogramm veröffentlichten Positionen. Wie bereits mitgeteilt,

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

liegt dabei der Schwerpunkt auf dem Mietrecht. Allerdings sind auch steuerliche Aspekte mit erwähnt. Ebenso Anforderungen an den Neubau.

Themen	CDU/CSU	SPD	FDP	Grüne	Linke	AfD
Mieten-deckel	Ablehnung	Zustimmung Mietenmora-torium angespannte Wohnlagen, Erhöhung max. Inflationsrate (befristet) Mietpreis-bremse (entfristen)	Ablehnung + Mietpreis-bremse abschaffen	Zustimmung (bundesweit) verschärfte Mietpreis-bremse (entfristen)	Zustimmung (angespannte Wohnlagen) Wohnung und Gewerbe + teilweise Absenkung besonders hoher Mieten	Ablehnung
Mietspiegel änderung	Nicht erwähnt	Mieten der letzten 8 Jahre einbeziehen, qualifizierter Mietspiegel bundesweit einheitlich	Nicht erwähnt	Mieten der letzten 20 Jahre einbeziehen, max. 2,5% pro Jahr innerhalb Mietspiegel	Nicht erwähnt	Ablehnung
Millieu-schutz	Zustim-mung, aber nicht ausdrück-lich genannt, indirekt durch Leben im ange-stammten Wohnviertel	Zustimmung Quartiers-entwicklung	Nicht erwähnt	Ausweitung	Ausweitung	Ablehnung
Mieter-schutz Gewerbe	Nicht erwähnt	Einführung Mietpreisbegr enzung + Mieterschutz	Nicht erwähnt	Verstärkung	Einführung Mietpreis-begrenzung + Mieterschutz	Ablehnung
Mieter-schutz	Nicht erwähnt	Mietwucher bekämpfen	Nicht erwähnt	Eigenbedarfs-kündigungen erschweren, Eigentümer, nahe Verwandte; Ausschluss bei schutzwürdi-gen Personen +	Eigenbedarfs-kündigungen erschweren + keine Kündigung >70 Jahre/Allein-erziehende + Besetzungen	Ablehnung

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

				Recht auf Wohnen im Grundgesetz + keine Kündigung in die Wohnungs-losigkeit + Nachholung Zahlungs-verzug + Mietwucher bestrafen	legalisieren + Recht auf Mietstreik + Ende Massenunter-künfte für Geflüchtete usw. + Recht auf eigene Wohnung + Räumungsver-bot in die Obdachlosig-keit + Recht auf Wohnen im Grundgesetz	
Energe-tische Sanierung	Nicht zulasten der Mieter und Förderung-en für vermietete Gebäude	CO_2-Preis soll allein Vermieter tragen	Nicht erwähnt	Neue Bau- und Sanierungsstan-dards (KfW 40 für Neubau, KfW 55 für Bestand) + Senkung der Moderni-sierungsum-lage auf 1,50 Euro pro m^2	Neuer Baustandard: KfW 40 + Abschaffung der Moderni-sierungsum-lage	Nicht erwähnt
Umlage-fähigkeit Grund-steuer	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt	Abschaffung	Nicht erwähnt	Nicht erwähnt
Neubau (steuerlich /Standard/ Verfahren)	5% Sonder-AfA bei Mietwoh-nungsbau verlängern + Reduzier-ung Bauvor-schriften + Beschleu-nigung	Nicht erwähnt	Fokus auf Neubau, Digitalisier-ung von Bauanträgen + KfW-Programm für Dachausbau + lineare AfA für Gebäude	Senkung der Kaufneben-kosten (Bestellerprin-zip bei Verkauf + niedrigere Grunderwerb-steuer für Privatperso-nen, höhere für	Wird als Mittel gegen hohe Mieten kategorisch abgelehnt + Neubau Passivhaus-standard + Klimacheck aller Gebäude bis 2025	Reduzier-ung Bauvor-schriften + Harmoni-sierung Baurecht + beschleu-nigte Verfahren (Bürokra-

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

	Vorver-fahren + Bauen mit Holz, Verwen-dung Recycling-material		dauerhaft auf 3% + Genehmi-gungsfiktion + Baukosten TÜV + serielles machbares Bauen nutzen	Wohnungs-unternehmen + Neubauten und Sanierung möglichst klimaneutral + flächen-sparendes Bauen	+ klimaneutraler Gebäude-bestand bis 2040	tie abbauen + Digitali-sierung)
Steuer-freiheit bei Verkauf nach 10 Jahren	Nicht erwähnt	Abschaffung	Nicht erwähnt	Abschaffung	Abschaffung	Nicht erwähnt
Wohngeld	Regelmä-ßige Erhöhung für einkom-mens-schwache Haushalte	Nicht erwähnt	Erhöhung Wohngeld + Erfolglose Wohnungs-suche: Berechti-gung auf Sozialwoh-nung	Nicht erwähnt	Erhöhung	Erhöhung + kommuna-les Wohngeld
Ziele Neubauten	Bis 2025 1,5 Millionen neue Mietwoh-nungen	Jährlich 100.000 Sozialwoh-nungen	Nicht erwähnt	Bis 2031 1 Million neue Miet-wohnungen	250.000 Sozial-wohnungen pro Jahr	Kein sozialer Wohnungs-bau

3. Themencheck / Beispiele

Nachfolgend werden einige kritische Fragen aufgeworfen, die im Zusammenhang mit der vorstehenden Auswertung der Wahlprogramme stehen. Dabei ist das Mietrecht im Fokus.

Warum ist ein Mietendeckel/Mietenmoratorium kein geeignetes Instrument zur Schaffung günstigen Wohnraums?

1. Die negativen Erfahrungen mit dem in Berlin verfassungsrechtlich gescheiterten Mietendeckel belegen, dass auch ein bundesweiter Mietendeckel (Grüne, Linke) oder „inflationsbasierter" Mietendeckel (SPD) folgende Folgen haben werden:
   - Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter
   - Rückgang Investitionen in Wohnraum
   - Künstliche Angebotsverknappung in den ohnehin angespannten Wohnlagen bzw. sogar bundesweit. Private Investoren nehmen Abstand mangels Renditemöglichkeit

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

- Staat/Kommunen können Investitionslücke mangels Bauland und Haushaltsdefiziten nicht kompensieren geschweige denn die Wunschziele nach neuen Wohnungen realisieren
- Im Extremfall müssen Mieter (so wie in Berlin) die verfassungsrechtlichen Experimente nachzahlen

2. Ein Mietendeckel/Mietenmoratorium schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausführen können.

3. Ein Mietendeckel/Mietenmoratorium ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.

Warum ist ein(e) bundesweite(r) Mietendeckel/Mietbremse besonders unangebracht?

1. Bundesweite Regelungen (Grüne, Linke) missachten unterschiedliche Situationen zwischen angespannten Wohnlagen und ländlichen Regionen.
   Wieso Mietpreisbremse in kleinen Städten und Dörfern?
   Teilweise wäre statt „Mietbremse" ein „Mietgaspedal" wünschenswert.

2. Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter künstlich auch im ländlichen Raum geschaffen.
   Was ist Vertragsfreiheit noch wert?

3. Es fehlt Datengrundlage, um in Regionen/Städten geschweige den Dörfern die ortsübliche Miete ermitteln zu können, was in Kombination mit Ausdehnung des Betrachtungszeitraums auf 8 Jahre (SPD) bzw. 20 Jahre (Grüne) unmöglich sein wird (rückwirkende Datenermittlung ohne Daten?)

Warum ist eine Mietpreisbremse an sich kein geeignetes Instrument zur Schaffung günstigen Wohnraums?

1. Eine Mietpreisbremse schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausfüllen können.

2. Eine Mietpreisbremse ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.

3. Das Modell der Mietpreisbremse hat bereits nach nahezu einhelliger Meinung in der Vergangenheit versagt, weshalb sie erst am 01.04.2020 verschärft und verlängert wurde. Gebessert hat sich nichts. Weshalb eine weitere Verschärfung (SPD, Grüne, Linke) und Entfristung (SPD, Grüne, Linke) eines nachweislich untauglichen Instruments die Situation verbessern soll, ist nicht nachvollziehbar.

4. Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter, ob die vereinbarte Miete tatsächlich wirksam ist. Aushöhlung Vertragsfreiheit zugunsten Schaffung Konfliktpotential „Wohnst Du noch oder klagst Du schon?"

5. Vorzieheffekte absehbar. Am Vorabend dieser Regelung wird jeder Vermieter noch schnell Vertragsgestaltungsfreiheit nutzen und Lücken ausnutzen.

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Warum ist die Beschränkung der Mieterhöhung zur Schaffung „günstigen Wohnraums" wirkungslos, ja sogar sozial ungerecht?

1. Die Beschränkung der Mieterhöhung schafft keine einzige Wohnung, was die Lage am Immobilienmarkt verschärft, da Investitionen in Wohnungen unrentabel sind, der Staat, insb. Kommunen, aufgrund Haushaltsdefizite diese Rolle nicht ausfüllen können.

2. Die Beschränkung der Mieterhöhung ist auch sozial ungerecht, da sie unterschiedslos jedem Mieter zugute kommt, d.h. selbst einem Millionär, der eine Loft in der Großstadt anmietet.

3. Die ortsübliche Vergleichsmiete was bis 01.01.2020 aus einem Betrachtungszeitraum der Daten aus 4 Jahren zu ermitteln, was seit 2020 auf 6 Jahre ausgedehnt wurde. Bereits dies ein künstlicher Eingriff, da Grundgedanke war, dass die Bestandsmieten nicht über die Neumieten hinausgehen sollten.

4. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll nun aus noch älteren Daten, 8 Jahre (SPD) bzw. 20 Jahre (Grüne), ermittelt werden, was überspitzt formuliert die „historische" Miete zum Maßstab macht.
   Paradox: Mietenstopp über die Hintertür, da wenn man dann Ideen wie „Mietenmoratorium" (SPD) und „Mietendeckel" (Grüne) außen vor lässt, keine Erhöhung erlaubt, da jahrelang zurückliegende Mieten Obergrenze bilden.

5. Die Mieterhöhung ist bereits heute ein „Bürokratiemonster" und faktisch im ländlichen Raum gegen den Willen des Mieters kaum durchsetzbar, da die zwingenden Begründungsmittel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen (Mietspiegel, 3 Vergleichswohnungen, Mietdatenbank, SV Gutachten). Es fehlt bereits Datengrundlage, um Vergleichsmieten zu erhalten. Mietspiegel nicht flächendeckend vorhanden, drei Vergleichswohnungen im „Dorf" nicht auffindbar.

6. Vorzieheffekte absehbar. Am Vorabend dieser Regelungen wird jeder Vermieter versuchen maximal zu erhöhen, was dem Ziel „günstige Mieten" widerspricht.

7. Vertragsgestaltung wird Lücken suchen, z.B. Indexmiete, da Inflation, damit Verbraucherpreise steigen werden, oder „Getrenntvermietung" Wohnung/Garage.

Warum ist Beschränkung der Modernisierungsmieterhöhung auch klimapolitisch wenig sinnvoll?

1. Wer nicht modernisiert, bleibt als Vermieter auf CO_2-Kosten sitzen,
   wer modernisiert bleibt als Vermieter auf den Baukosten sitzen, da Modernisierungsumlage stark reduziert (SPD/Grüne) bzw. abgeschafft wird (Linke). Baukosten sind 2021 nahezu explodiert, so dass kein Anreiz für energetische Sanierung erkennbar.

2. Kein Anreiz bei Bestandsgebäuden energetisch zu sanieren, wenn Kosten nicht (Linke) oder nur gedeckelt (SPD, Grüne) werden.
   Zielkonflikt „günstiger Wohnraum – Klimaziele"
   Fördern statt belasten!

3. Modernisierungsumlage wurde erst am 01.01.2019 durch § 559 Abs. 3a BGB beschränkt, so dass bei steigenden Kosten einer energetischen Sanierung Kappung von 8% auf 4% (SPD)

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

bzw. Senkung auf 1,50 €/m² statt bisher
2,00 €/m² bzw. 3,00 €/m² (Grüne) oder gar Abschaffung (Linke) nicht nachvollziehbar sind. Modernisierungsstau ist Folge!

3. Empfehlungen an Vermieter

Sollte sich nach der Bundestagswahl abzeichnen, dass tatsächlich bestimmte Beschränkungen von Mieterhöhungsmöglichkeiten eintreten, dann wäre aus Vermietersicht folgendes zu empfehlen:

3.1. Mieterhöhungsmöglichkeiten ausschöpfen

Dem Vermieter ist zu empfehlen, dass er vor den geplanten Änderungen sämtliche Möglichkeiten zur Mieterhöhung voll ausschöpft. Dies bedeutet, dass falls innerhalb der letzten drei Jahre die Mieterhöhungsmöglichkeit bis zu 20% bzw. in bestimmten Bereichen mit angespannten Wohnungsmärkten von 15% nicht wahrgenommen wurde, nun voll ausgenutzt wird. Vermieter, die von ihrer Mieterhöhungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen, müssen damit rechnen, dass eine Mieterhöhung dann in den nächsten Jahren nur mit Zustimmung des Mieters möglich ist. Eine Zustimmung des Mieters wird es aber im Regelfall nicht geben. Diese Einschätzung resultiert daraus, dass einzelne Parteien beabsichtigen bundesweit die Mieterhöhungsmöglichkeiten zu erschweren und einzugrenzen. Wer bis zu diesem Zeitpunkt seine Miete nicht erhöht hat, hat das Nachsehen. Bspw. wird eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 8 oder 20 Jahre dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete durch die Altmieten im Bestand einen Quasimietdeckel verursacht. Es ist völlig ungewiss, wann der Vermieter dann die nächste Möglichkeit zur Mieterhöhung erhält.

3.2. Modernisierung

Vermieter sollten ernsthaft erwägen, das Gebäude zeitnah energetisch zu sanieren. Dies hat den Vorteil, dass der Vermieter nach den bestehenden Regelungen zumindest noch die Möglichkeit hat, die damit verbundenen Kosten gegenüber dem Mieter durchzusetzen. Nach den vorliegenden Wahlprogrammen soll dies nach Ansicht einiger Parteien entweder gänzlich gestrichen werden oder stark eingeschränkt werden. Dies führt dann dazu, dass hinausgezögerte energetische Maßnahmen vom Vermieter alleine zu tragen wären ohne Möglichkeit, diese Kosten angemessen durchzustellen. Ein weiterer Aspekt der für eine zeitnahe energetische Sanierung spricht ist auch, dass nach Auffassung einzelner Parteien die klimapolitischen Anforderungen an das Gebäude verschärft werden sollen. Wer später baut, hat höhere und damit teurere Vorschriften einzuhalten. Die Entwicklung bleibt abzuwarten, da auch das Gegenteil der Fall sein kann. Einige Parteien beabsichtigen die Bauvorschriften und deren Anforderungen zu vereinfachen bzw. zu senken. Auch soll es Abschreibungsmöglichkeiten geben.

3.3. Vertragsgestaltung

Vermieter sollten in Erwägung ziehen, bei der Vertragsgestaltung alternative Lösungen anzustreben. Einerseits ist es bspw. im Wohnraummietrecht zu überlegen, bei Mietanpassungen auf die Indexmiete abzustellen. Im ländlichen Raum ist dies ohnehin vorzugswürdig, da die Begründungsmittel für eine gesetzliche Mieterhöhung nur schwer realisiert werden können. Bei der Indexmiete benötigt man diese erhöhten Anforderungen bislang nicht. Ein weiterer Aspekt der für eine Indexmiete sprechen könnte ist, dass im Gegensatz zur bisherigen Situation selbst in größeren Städten der Mietspiegel den Spielraum für Mieterhöhungen senken wird. Dies wird

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

durch den Kunstgriff erreicht, dass der Betrachtungszeitraum für die Datenerhebung immer mehr Bestandsmieten statt Neumieten erfassen soll. Es ist hier an die Vorschläge von 8 bzw. 20 Jahren zu erinnern. Sollte sich dies durchsetzen, ist faktisch eine Mieterhöhung nach §§ 558ff. BGB Geschichte. Damit würden auch ohne Mietendeckel Mieterhöhungen nahezu unmöglich gemacht werden. Bislang ist die Indexmiete davon nicht betroffen. Geht man davon aus, dass durch künstliche Steigerungen von Heizöl-, Gas- und Strompreisen der Verbraucherpreisindex steigen wird, könnte der Vermieter im Rahmen der Vertragsgestaltung von diesen Steigerungen überproportional partizipieren.
Eine weitere Möglichkeit wäre es auch, die Beschränkungen der Mieterhöhung dadurch zu umgehen, in dem bspw. eine getrennte Vermietung von Wohnraum und Garage erfolgt. Sofern die Möglichkeiten bei der Wohnung eingeschränkt sind, verbleibt die Möglichkeit über die Garagenmiete zum Ziel zu gelangen. Bislang ist jedenfalls das Auto gerade in Städten nach wie vor ein wichtiges Transportmittel. Insofern kann dadurch mittelbar Druck ausgeübt werden. Dies ist aber auch steuerlich für den Vermieter im Einzelfall zu prüfen. Nicht jede Maßnahme macht Sinn und die zukünftigen Regelungen sind kaum prognostizierbar.

Im Ergebnis wird man bestimmte Entwicklungen abwarten müssen, andere Tendenzen liegen auf der Hand und sollten sowohl bei der Vertragsgestaltung und auch bei der Abwicklung von Mietverhältnissen beachtet werden. Vermieter und Mieter sollten die Situation nach der Wahl kritisch beobachten und ggf. zeitnah reagieren.

4. Zusammenfassung

Die Wahlprogramme der Parteien sind sehr unterschiedlich. Zielkonflikte zwischen „günstigem Wohnraum" einerseits und „Klimapolitik" andererseits werden nicht gelöst, teilweise stehen sie sogar in Widerspruch. Leider mehr „Fühlen als Denken" und an Realitäten des Marktes vorbei. Statt „Subjektförderung" häufig „Objektförderung" was sozial ungerecht ist und weder Vermieter noch Mieter hilft.