

Jan-Marco Luczak: Mehr Rechtssicherheit bei Anwendung der Mietpreisbremse Interview mit der Zeitung "Das Parlament"

Jan-Marco Luczak: Mehr Rechtssicherheit bei Anwendung der Mietpreisbremse Interview mit der Zeitung "Das Parlament"

 Vorabmeldung zu einem Interview in der nächsten Ausgabe der Wochenzeitung "Das Parlament" (Erscheinungstag: 9. März 2015)
 Der stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz Jan-Marco Luczak (CDU) hat mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter bei der Anwendung der Mietpreisbremse gefordert. "Es wäre sinnvoll gewesen, eine Mietpreisbremse nur in den Gebieten einzuführen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel besteht", sagte Luczak mit Blick auf die Verabschiedung der Mietrechtsnovelle am Donnerstag im Bundestag im Interview mit der Wochenzeitung "Das Parlament" (Erscheinungstag: 9. März 2015).
 Das von den Maklern heftig kritisierte Bestellerprinzip verteidigte der stellvertretende Ausschussvorsitzende. "Derjenige, der eine Leistung bestellt, soll sie auch bezahlen", sagte Luczak. Es sei aber wichtig, dass im Maklerbereich mehr Qualität etabliert werde. "Die schwarzen Schafe, die es dort leider auch gibt, müssen aus dem Markt gedrängt werden", erklärte er. Deswegen brauche man für den Berufsstand einen Sach- und Fachkundenachweis. "Hier ist das Bundeswirtschaftsministerium in der Pflicht", erklärte der Abgeordnete, der seinen Wahlkreis in Berlin Schöneberg-Tempelhof hat.
 Kritisch äußerte er sich dazu, dass der Kabinettsentwurf eins zu eins ohne Änderungen im parlamentarischen Verfahren verabschiedet worden sei. "Wir sollten als Parlamentarier den Anspruch haben, die Hoheit über das parlamentarische Verfahren in unseren Händen zu behalten", sagte Luczak.
 Das Interview im Wortlaut:
 Die in der vergangenen Woche beschlossene Mietrechtsnovelle sieht eine Mietpreisbremse in Ballungsräumen und ein Bestellerprinzip für Makler vor. Wird Wohnen in naher Zukunft in Deutschland wieder günstiger sein?
 Jan-Marco Luczak: Die Mietpreisbremse ist ein Instrument, das in Ballungsräumen oder auch Universitätsstädten seine Berechtigung hat, weil es kurzfristig wirkt. Aber für uns war auch immer klar, dass wir nicht nur an den Symptomen herumdoktern dürfen, sondern die Ursachen steigender Mieten bekämpfen müssen. Das beste Mittel gegen den Mietpreisanstieg ist aber immer noch der Bau neuer Wohnungen.
 Sie sagen, man dürfe nicht an den Symptomen herumdoktern, sondern müsse langfristig denken. Die Mietpreisbremse ist aber erstmal nur auf fünf Jahre angelegt. Widerspricht sich das nicht?
 Jan-Marco Luczak: Nein, weil die Mietpreisbremse wirklich nur ein kurzfristig wirksames Instrument sein soll. Im Kern hilft nur der Wohnungsneubau. Damit die Mietpreisbremse hier nicht zu einer Investitionsbremse wird, haben wir wichtige Ausnahmen für Neubauten oder umfassende Modernisierungen durchgesetzt. Das ist ein wichtiges Signal an diejenigen, die eben Geld in die Hand nehmen und in den Wohnungsbau investieren wollen. Die Blockadevorwürfe, die es von Seiten der SPD gab, stimmten nicht. Wir wollten als Union aber eine vernünftige Ausgestaltung des Gesetzes. Da gab es den einen oder anderen Dissens.
 Wie wollen Sie verhindern, dass Eigentümer eine Luxusmodernisierung vornehmen, um einen solchen Ausnahmetatbestand zu schaffen?
 Jan-Marco Luczak: Nur wenn jemand so umfassend modernisiert, dass es einem Neubau gleichkommt, greift der Ausnahmetatbestand. Es geht aber nicht allein um qualitativ hochwertigen Wohnraum, sondern auch um die Frage, Wohnungen altersgerecht umzubauen oder eine energetische Sanierung zu ermöglichen. Denn wir müssen uns auch im Wohnungsbau auf eine immer älter werdende Gesellschaft einstellen und wollen zudem den Klimaschutz vorantreiben. Hier wird aber nur investiert, wenn sich das auch wirtschaftlich trägt. Daher ist diese Ausnahme wichtig.
 Aber wer soll prüfen, ob nach einer Modernisierung im konkreten Fall eine Ausnahme gerechtfertigt ist?
 Jan-Marco Luczak: Es obliegt zunächst erstmal dem Mieter und dem Vermieter das miteinander zu klären. Der Mieter kann die Höhe der Miete rügen und zur Not auch den Rechtsweg beschreiten. Aber leider gibt es hier eine gewisse Rechtsunsicherheit, auf welcher Grundlage die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt wird.
 Wie könnte man diese Rechtsunsicherheit bei der Vergleichbarkeit von Mieten beheben?
 Jan-Marco Luczak: Ich hätte mir eine praxistauglichere Regelung gewünscht, die mehr Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter bringt. Es wäre sinnvoll gewesen, eine Mietpreisbremse nur in Gebieten einzuführen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel besteht. Dieser muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfüllt werden, bestimmte Kriterien erfüllen und hat vor Gericht eine andere Wirkung als einfache Mietspiegel. Mietspiegel werden aber von den Kommunen aufgestellt, weshalb Vorgaben des Bundes hier verfassungsrechtlich nicht ganz einfach sind.
 Sie sagen, der Bund kann nur beschränkt eingreifen. Welche Rolle spielen die Länder bei der Mietpreisbremse?
 Jan-Marco Luczak: Es war uns wichtig, die Länder in die Pflicht zu nehmen. Wenn die Länder die Mietpreisbremse einführen wollen, unterliegen sie einer so genannten qualifizierten Begründungspflicht. Das heißt, sie müssen zum einen anhand objektiver Kriterien nachweisen, dass in einem Gebiet Wohnungsknappheit herrscht. Zum anderen müssen sie darlegen, was sie für den Wohnungsneubau unternehmen wollen - zum Beispiel Anpassungen im Baurecht oder die Ausweisung von günstigem Bauland.
 Wie schnell könnte das Gesetz kommen?
 Jan-Marco Luczak: Der Bundesrat wird darüber Ende März beraten. Da die Mietrechtsnovelle kein zustimmungspflichtiges Gesetz ist, kann sie dort auch nicht aufgehalten werden und könnte schon Ende April in Kraft treten. Ich weiß, dass es etwa in Berlin schon entsprechende Vorarbeiten gibt, so dass die notwendigen Rechtsverordnungen schnell erlassen werden könnten.
 Sobald das Gesetz in Kraft getreten ist, haben die Makler angekündigt, vor das Bundesverfassungsgericht ziehen zu wollen. Sie sprechen von Eingriffen in die Berufsfreiheit. Ist das eine berechtigte Kritik?
 Jan-Marco Luczak: Wir haben im Koalitionsvertrag festgelegt, dass es ein marktwirtschaftlich ausgestaltetes Bestellerprinzip geben soll: Derjenige der eine Leistung bestellt, soll sie auch bezahlen. Beide Parteien sollen dabei als Besteller auftreten können. Auch der Bundesrat hatte kritisiert, dass Makler in bestimmten Fällen Wohnungen aus ihrem Portfolio gar nicht mehr an potenzielle Mieter weitervermitteln können. Es war leider schwierig, hier eine Regelung zu finden, die das berücksichtigt, aber gleichzeitig Umgehungen ausschließt. Wichtig ist mir, dass wir bei den Maklern mehr Qualität bekommen. Die schwarzen Schafe, die es dort leider auch gibt, müssen aus dem Markt gedrängt werden. Deswegen bräuchten wir für den Berufsstand einen Sach- und Fachkundenachweis. Hier ist das Bundeswirtschaftsministerium in der Pflicht.
 Trotzdem, hat die CDU mit diesem Gesetz nicht ihre eigene Klientel vergrault?
 Jan-Marco Luczak: Ich fühle mich den Menschen in meinem Berliner Wahlkreis verpflichtet. Hier gibt es zu 85 Prozent Mieter. Die Mietpreisbremse war Bestandteil unseres Wahlprogramms. Entgegen dem ersten Entwurf aus dem Ministerium haben wir wirklich viel herausverhandelt - auch gerade mit Blick auf die Grundrechte der Eigentümer. Unter dem Strich ist es jetzt ein ausgewogenes Gesetz.
 Hätten Sie sich im parlamentarischen Verfahren noch weitere Änderungen gewünscht?
 Jan-Marco Luczak: Natürlich wünscht man sich als Fachpolitiker oft noch Änderungen im Detail, damit das Gesetz in der Praxis gut funktioniert. Dass der Kabinettsentwurf jetzt eins zu eins ohne Änderungen verabschiedet wird, sehe ich auch mit Blick auf die Selbstachtung des Parlaments kritisch. Wir sollten als Parlamentarier den Anspruch haben, die Hoheit über das parlamentarische Verfahren in unseren Händen zu behalten.
 Noch ein Blick in die Zukunft. Immer mehr jungen Familien wollen nicht mehr an den Stadtrand, sondern in die Innenstädte ziehen. Hat die Politik in Sachen Stadtplanung mit Instrumenten wie der Eigenheimzulage oder der Pendlerpauschale in der Vergangenheit falsche Akzente gesetzt?
 Jan-Marco Luczak: Das ist ein Prozess, den wir in der Tat in den letzten Jahren intensiv beobachten und Politik muss darauf reagieren - wie etwa mit der Mietpreisbremse. Beim Wohnungsbau sind aber in erster Linie die Länder gefragt. In der Stadt Berlin hat sich schon einiges getan, etwa beim Verkauf von öffentlichen Grundstücken und Wohnungen. Früher war es so, dass derjenige, der am meisten für ein Grundstück geboten, auch den Zuschlag bekam. Jetzt berücksichtigen wir auch stadtentwicklungspolitische Ziele beim Verkauf. Dieses Beispiel zeigt: Bund und Länder sind gemeinsam in der Verantwortung, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.
 Deutscher Bundestag
 Presse und Kommunikation, PuK 1
 Platz der Republik 1, 11011 Berlin
 /> Tel.: +49 30 227-37171, Fax +49 30 227-36192
 www.bundestag.de , pressereferat@bundestag.de
 /> Deutscher Bundestag
 /> Platz der Republik 1
 /> 11011 Berlin
 /> Deutschland
 /> Telefon: 030/227-0
 /> Telefax: 030/227-36 878 oder 227-36 979
 /> Mail: mail@bundestag.de
 /> URL: http://www.bundestag.de
 />

Pressekontakt

Deutscher Bundestag

11011 Berlin

bundestag.de
mail@bundestag.de

Firmenkontakt

Deutscher Bundestag

11011 Berlin

bundestag.de
mail@bundestag.de

Kein Bundestag ist wie der andere. Jedes Mal haben die Wähler neu entschieden, wer stellvertretend für alle die Regeln entwickeln soll, die dann für alle gelten werden. Jedes Mal haben die Wähler neu bestimmt, wie stark der Einfluss der einzelnen Parteien in der Volksvertretung sein soll, wer somit die Regierung bilden kann und wer in die Opposition muss. Und deshalb beginnt auch jeder Bundestag ganz von vorn. Denn die neu gewählten Abgeordneten können nicht von ihren Vorgängern vorbestimmt werden, deren Legitimität, für das Volk zu entscheiden, mit dem Zusammentreten des neuen Bundestages erlischt. Der PräsidentDer Präsident leitet nicht nur die Bundestagssitzungen (in der er sich mit seinen Stellvertretern abwechselt), er vertritt den Bundestag auch nach außen. Protokollarisch ist er als Repräsentant der Legislative nach dem Bundespräsidenten der zweite Mann im Staat. Er ist nicht nur Adressat aller Eingaben und Entwürfe von Bundesregierung, Bundesrat oder Mitgliedern des Bundestages, er setzt sich auch für die Würde des Bundestages und die Rechte seiner Mitglieder ein. Er ist der oberste Dienstherr der Bundestagsmitarbeiter und übt sowohl das Hausrecht als auch die Polizeigewalt in den Gebäuden des Parlamentes aus.