

Die gerechte Miete – Vermieterinteressen, Mieterinteressen, Allgemeininteresse

1. Welche Miete der Vermieter von Wohnraum verlangen kann, lässt sich durch Normen des Wohnraummietrechts festlegen. Normen des Verbraucherrechts müssen klar, einfach und übersichtlich sein, ihre Einhaltung soll leicht durchsetzbar sein.
2. Voraussetzung für eine gerechte Miete ist, dass die Interessen der Vermieterseite und die Interessen der Mieterseite klar zur Kenntnis genommen werden, so dass ein fairer Interessenausgleich unternommen werden kann. Weiter sind einschlägige Interessen der Allgemeinheit zu klären und ggf. in den Ausgleich einzubeziehen.
3. Die Interessen und Spielräume beider Vertragsseiten werden mitbestimmt durch Rahmenbedingungen, die sie nicht beeinflussen können: Gesetzliche Regelungen außerhalb des Mietrechts, wie das Planungsrecht, das Gesellschaftsrecht, das Steuerrecht u.a.; gesellschaftliche Entwicklungen wie Wanderungsbewegungen, Altersentwicklung, Wohlstand, wirtschaftliche Dynamik; internationale Entwicklungen wie die Zinsfestlegung der Zentralbanken.
4. Als absolut gemeinsames Interesse auf Vermieterseite steht, dass die Vermietung von Wohnraum keinen Nachteil bringen darf, einen Vorteil bringen soll. Darüber hinausgehend sind aber die Spielräume sehr unterschiedlich: Von der Ausgangslage (Grundstück vorhanden oder zu erwerben; Wohnraum vorhanden oder zu errichten), über die Eigentümerschaft (privater Eigentümer; Genossenschaft; Immobilienunternehmen; Finanzmarktakeur; staatliches oder kommunales Unternehmen), bis hin zur konkreten Kostenstruktur der Immobilie und zu den Finanzierungsbedingungen ergeben sich ganz unterschiedliche Handlungsmuster. Veränderungen können im Zeitablauf eintreten.
5. Auf Mieterseite resultieren unterschiedliche Spielräume vor allem aus der familiären/beruflichen Situation (Bindung an den Wohnort, Schule, Arbeitsplatz), aus der wirtschaftlichen Belastbarkeit (geringes, mittleres, hohes Einkommen, Transferleistungen) und aus der persönlichen Belastbarkeit (Bildung, Alter, Gesundheit usw.). Hier kommt es häufig im Zeitablauf zu Veränderungen.
6. Für die Allgemeinheit können Interessen bestehen, Wohnraum in bestimmten Gebieten zu errichten oder zu halten, abzureißen oder zu modernisieren, die Bewohnerschaft zu halten oder auszutauschen. In Deutschland ist eine grundsätzliche Verpflichtung zu einer ordentlichen Wohnraumversorgung anerkannt (Inhalt und Schranken des Eigentums; Sozialstaatsprinzip), der Staat (Bund, Länder und Kommunen) haben dieses Ziel zu wahren. Was das im Einzelnen bedeutet, bleibt unklar.
7. Die Rechtsordnung kann für die verschiedenen Rechtskreise Regelungen treffen, die letztlich auf die Spielräume der Vermieter und Mieter durchschlagen, und zwar durch direkte und indirekte Festlegungen (z.B. Festlegung von Baugebieten, Bindung von Planungsrecht an bestimmte Nutzergruppen; Regelungen für den Bevölkerungsschutz; Zulassung bestimmter Eigentümerarten im Wohnungsbau; Besteuerung von Baugrund; Abgaben für Werterhöhungen; Begünstigung bestimmter Eigentumsformen, Baumaßnahmen, Bewirtschaftungsformen; Zuschüsse an die Eigentümer zu Erwerb, Bau und Bewirtschaftung, Zuschüsse an die Mieter.
8. Die Regelung der Wohnraummiete ist fast die letzte der möglichen Stellschrauben, ihre Ausgestaltung hat aber wiederum Rückwirkungen auf die anderen.