

Vorbereitende Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 07.11.2018 zu

- dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (MietAnpG; BT-Drucksache 19/4672),
- den Anträgen der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE „Mieterhöhungsstopp jetzt“ (BT-Drucksache 19/4829) und „Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern“ (BT-Drucksache 19/4885),
- dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern“ (BT-Drucksache 19/2976)

Zum Schutz gegen die Folgen der aktuellen Wohnungsknappheit und um unabhängig von wechselnden Wohnungsmarktkonjunkturen das existenzielle Schutzgut Wohnen zu sichern und Spekulationen mit Wohnraum und Boden entgegenzuwirken, ist ein **schlüssiges Konzept (auch) mietrechtlicher Maßnahmen** notwendig, wie es bereits in unserer Stellungnahme vom 10. August 2018 zum Referentenentwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes dargestellt ist.

Konzeptionelle Überlegungen insoweit finden sich in den Anträgen der Abgeordneten und der Fraktion DIE LINKE (BT-Drs.19/4885) sowie dem Antrag der Abgeordneten und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976). Dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsanpassungsgesetz liegt ein schlüssiges Konzept nicht zugrunde. Der Entwurf beschränkt sich auf Regelungen zur Mietpreisbremse sowie zu Modernisierungen, wobei die jeweils beabsichtigten Regelungen deutlich hinter den für eine effektive Begrenzung des Mietenanstiegs gebotenen Schritten zurückbleiben. In der jetzigen Form leistet das Gesetz keinen wirkungsvollen Beitrag, den drastischen Mietpreisanstieg einzudämmen und bezahlbaren Mietwohnraum zu sichern.

Mietpreisbremse

- Die Mietpreisbremse muss **bundesweit flächendeckend und zeitlich unbefristet** eingeführt werden, zudem sind die **Ausnahmetatbestände zu streichen**, jedenfalls die Ausnahmen des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) und des § 556e Abs. 2 BGB (Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen) sowie des § 556f Satz 2 BGB (Erstvermietung nach umfassender Modernisierung).
- Hält man trotzdem an den Ausnahmen fest, müssen jedenfalls die Bedingungen für die Geltendmachung eines Anspruchs reformiert werden.
Insofern begrüßen wir die beabsichtigte **Auskunftspflicht des Vermieters** für die Berufung auf einen Ausnahmetatbestand und dass der Vermieter sich bei Nichterfüllung der Auskunftspflicht auf die Ausnahme nicht berufen kann. **Verfehlt** ist allerdings die in § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E vorgesehene **Möglichkeit zur Nachholung der Auskunft**, wenn der Vermieter die Auskunft (zunächst) nicht in der vorgeschriebenen Textform erteilt hat. Dies leistet Auseinandersetzungen darüber Vorschub, ob zuvor jedenfalls mündlich Auskunft erteilt wurde und dem Vermieter deshalb eine Berufung auf die Ausnahme möglich bleibt, was die rechtssichere Anwendung der Auskunftsverpflichtung beeinträchtigt.
Wir begrüßen auch den beabsichtigten **Wegfall der Anforderung, dass die Rüge des Mieters qualifiziert sein muss** (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Dies erleichtert die Rechtsverfolgung des Mieters im Verhältnis zur jetzigen Rechtslage.

- Der Vermieter muss aber auch zur **Rückzahlung** überhöhter Miete **ab Mietbeginn** verpflichtet werden. Die gegenwärtige Regelung liefert Vermietern einen verfehlten Anreiz, Mieten über der zulässigen Miete zu fordern, weil sie jedenfalls die unzulässigen Mietanteile behalten können, die der Mieter vor einer Rüge gezahlt hat.

Modernisierung

- Die **Umlage nach § 559 BGB** ist als Fremdkörper im Mieterhöhungssystem **ersatzlos zu streichen**; auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen dürfen. Solange dies nicht erreicht ist, muss für eine deutliche und effektive Reduzierung der Umlagemöglichkeit Sorge getragen werden.
- Eine **Reduzierung des Umlagesatzes** begrüßen wir, er sollte aber im Interesse einer konsequenten Bekämpfung des Mietenanstiegs bei **4 Prozent** liegen **und** es sollte festgeschrieben werden, dass die **ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschritten** werden darf.
Außerdem muss die Regelung **bundesweit einheitlich und zeitlich unbefristet** gelten. Die vorgesehene Beschränkung der Reduzierung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB für einen Zeitraum von 5 Jahren (§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E) ist nicht sachgerecht.
- Wir begrüßen die Einführung einer **Kappungsgrenze** für Mieterhöhungen, die Grenze sollte aber deutlich niedriger, nämlich **bei 1,50 Euro pro m² in 8 Jahren** liegen. Sie sollte dadurch ergänzt werden, dass die Erhöhung der bisherigen Kaltmiete 10 % nicht übersteigen darf.
- Zum Schutz von Mieterinnen und Mietern sollte ergänzend auch geregelt werden, dass ein **Härtegrund** im Sinn des § 559 Abs. 4 BGB vorliegt, wenn die Miete inklusive Betriebskosten nach der Modernisierung **ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens** übersteigen würde.

- Die mit § 559c BGB-E vorgesehene Regelung für ein **vereinfachtes Verfahren** bei Maßnahmen bis zu 10.000 Euro liegt vor allem im Interesse kleinerer Vermieter. Wir halten sie für eine insgesamt vertretbare Lösung zur Abwicklung kleiner Modernisierungsvorhaben.

Herausmodernisieren

- Wir unterstützen Überlegungen, Mieterinnen und Mieter vor Vermietern zu schützen, die Modernisierungen in der Absicht ankündigen oder durchführen, den Mieter dadurch zum Verlassen der Wohnung zu bewegen, weisen aber darauf hin, dass es uns **nicht** darum geht, **Vermieter als Herausmodernisierer zu brandmarken oder gar zu pönalisieren**. Wir sind vorrangig an einer tragfähigen zivilrechtlichen Lösung interessiert, die das Herausmodernisieren von vornherein verhindert.
- Entscheidend ist, die mit der aktuellen Rechtslage verbundenen **Fehlanreize auszuschalten, Modernisierungen gewinnmaximierend zu gestalten**. Dazu ist eine effektive Kontrolle des Mietenanstiegs einzuführen, die mit den Regelungen des Gesetzesentwurfs bislang nicht gewährleistet ist und durch die beabsichtigten Maßnahmen (Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 559d BGB-E und Ordnungswidrigkeitentatbestände nach § 6 WiStrG-E) auch nicht ersetzt wird.

Weitere notwendige Maßnahmen

- **Stärkung von Mietspiegeln** durch die Erstellung rechtlich verbindlicher Vorgaben; **Einbeziehung der Mieten der letzten 10 Jahre in die Vergleichsbetrachtung**.
- Bundeseinheitliche **Senkung der Kappungsgrenzen** bei der Vergleichsmietenerhöhung **auf höchstens 10 Prozent in 3 Jahren, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf höchstens 6 Prozent in 3 Jahren**.
- **Reform des § 5 WiStG** insbesondere durch Streichung des Tatbestandsmerkmals „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ und Einräumung der Möglichkeit zur Bestimmung von Teilmärkten beziehungsweise

Gemeindegebietsteilen als maßgeblichem Gebiet für die Feststellung eines geringen Angebots.

- **Beschränkung der Gründe für eine ordentliche Kündigung des Vermieters** auf die Regelbeispiele des § 573 Abs. 2 BGB und Einschränkung des Kreises der Bedarfspersonen bei der Eigenbedarfskündigung (Vermieter, nächste Angehörige, nicht aber Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft oder Personengesellschaft für sich oder Familienangehörige).
- **Anwendung der Schonfristregelungen** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 (Nachholung bei Mietrückständen) und des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB (Zahlung nach rechtskräftiger Verurteilung bei Mieterhöhung) **auch auf die ordentliche Kündigung** nach § 573 BGB.
- **Anwendung des sozialen Wohnraummietrechts auf soziale Träger**, wenn diese Wohnraum zur Weitervermietung für soziale, caritative oder gemeinnützige Zwecke anmieten.
- **Ausschluss einer Kündigung** wegen Zahlungsrückständen **bei einer nachträglich festgestellten unberechtigten Mietminderung** oder **bei einem Irrtum über den Umfang der Mietminderung**.

Berlin, den 02.11.2018