

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Vorbemerkung

Der Paritätische Gesamtverband bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Paritätische bereits in einer Positionierung vom 14. Juli 2017¹ sowie in einer Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom 10. August 2018² zum Regelungsbereich der sog. „Mietpreisbremse“ geäußert hat. Auf diese sei in diesem Zusammenhang verwiesen.

Hintergrund des Gesetzentwurfes

Zur Dämpfung des Mietanstiegs in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung beschloss der Bundestag im März 2015 mit den Stimmen der Regierungsfractionen SPD und CDU/CSU das Mietrechtsnovellierungsgesetz, welches am 01. Juni 2015 in Kraft trat. Ziel des Gesetzes ist es u.a. den starken Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen insbesondere in prosperierenden Groß- und Universitätsstädten zu regulieren. Zu diesem Zweck wird die Höhe der Miete bei der Wiedervermietung auf angespannten Wohnungsmärkten auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, wobei davon zahlreiche Ausnahmen gelten. Diese Mietpreisdämpfung gilt nicht bundesweit. Vielmehr werden die Landesregierungen zur Umsetzung der Mietpreisregulierung ermächtigt, in dem sie bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für maximal fünf Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen können, in denen die Mietpreisbremse gilt.

¹ Paritätische Positionierung zur Mietpreisbremse. 2017. Verfügbar unter: <https://tinyurl.com/y3rxwcrx>

² Paritätische Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG). 2018. Verfügbar unter: <https://tinyurl.com/y3fy2dcn>

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes zum 01. Januar 2019 wurden insbesondere vorvertragliche Auskunftspflichten des Vermieters eingeführt, den Mietenden auf das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes wie bspw. einer höheren Vormiete hinzuweisen, wenn sich der Vermietende bei Abschluss der Mietvertrages auf diese Ausnahme berufen will. Um eine Beanstandung aus einer möglicherweise zu hohen Mietzahlungen geltend zu machen, wurde die qualifizierte Rüge durch das Erfordernis einer einfachen Rüge ersetzt.

Der vorliegende Referentenentwurf vom 03. September 2019 fokussiert mit der Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Mietpreisbremse und den gestärkten Rückforderungsansprüchen der Mieter zwei Regelungsbereiche zur Verbesserung der bisherigen Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Demnach ist angesichts der weiterhin schwierigen und sich an vielen örtlichen Wohnungsmärkten verschärfenden Lage von hohen bzw. steigenden Wiedervermietungsmieten, die Möglichkeit zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis einschließlich 31. Dezember 2025 vorgesehen. Zur Umsetzung dessen, wird den Ländern ermöglicht, erneut ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt für weitere fünf Jahre auszuweisen. Zudem können Mietende die gesamte zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermietenden in einfacher Weise rügen.

Der Paritätische Gesamtverband begrüßt grundsätzlich den Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Zwar kann die Mietpreisbremse allein das Problem der Wohnraumknappheit insbesondere in prosperierenden Städten und Ballungsgebieten sowie des Mangels an bezahlbarem Neubau nicht lösen. Bei konsequenter Ausgestaltung kann sie jedoch ein geeignetes Instrument darstellen, insbesondere in diesen Regionen, Mietanstiege einzugrenzen und Menschen in besonderen Bedarfslagen, die oftmals geringe Einkommen aufweisen, und Menschen mittlerer Einkommen vor Verdrängung aus ihren Wohnquartieren zu schützen. Dazu gibt das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 an, dass es im öffentlichen Interesse liegt, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Die Mietpreisbremse schneidet Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab und kann damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen.³ Vor diesem Hintergrund spricht sich der Paritätische dafür aus, dass weitere Verbesserungen an der sog. „Mietpreisbremse“ notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen. Dazu gehören die flächendeckende und zeitlich unbegrenzte Geltung der Mietpreisbremse, die Einführung kollektiver Mieterrechte, die Abschaffung von Ausnahmetatbeständen und die Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, um Verstöße gegen die Mietpreisbegrenzung effektiv ahnden zu können.

³ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18. Juli 2019, Az. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

Bewertung

Mietpreisbremse flächendeckend und bundesweit einführen

Der Referentenentwurf gibt an, dass die bisherige Regelung über das Auslaufen der Mietpreisbremse wegen der auf den örtlichen Wohnungsmärkten verschärften Situation hoher bzw. steigender Wiedervermietungsmieten „zu kurz bemessen“ sei. Bisher ist vorgesehen, dass die Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierungen bis spätestens 31. Dezember 2020 in Kraft getreten sein muss, um die Mietpreisbremse vor Ort umzusetzen. Die Gültigkeit der Mietpreisbremse soll verlängert werden, indem Landesregierungen ermächtigt werden erneut bzw. mehrmals eine Rechtsverordnung zu erlassen, welche spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft tritt. Die Geltungsdauer einer Rechtsverordnung soll wie bisher maximal 5 Jahre betragen.

Der Paritätische begrüßt grundsätzlich die vorgesehene Änderung. Jedoch ist zu konstatieren, dass der Limitierung des Mietpreises durch die Mietpreisbremse eine bundesweit flächendeckende Geltung zukommen muss. Diese muss als ein Instrument ausgestaltet werden, welches einen wesentlichen Beitrag dazu leistet, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung, und insbesondere von Menschen in besonderen Lebenslagen, die oftmals ein geringes Einkommen aufweisen, mit bezahlbarem Wohnraum gegenwärtig und in der Zukunft sicherzustellen. Zudem ist zu diesem Zweck die gesetzliche Voraussetzung für eine zeitliche Entfristung der Mietpreisbremse zu schaffen.

Rückforderungsansprüche der Mieter stärker ausweiten

Die Rückforderungsansprüche der Mieter bei zu viel gezahlter Miete sollen gegenüber dem Vermietenden ausgebaut werden. Mieter sollen die vollständige Summe des zu viel gezahlten Betrags zurückerhalten, wenn sie den Vermieter spätestens 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses in einfacher Weise rügen. Für die Rückforderung hat der Mieter die zu viel gezahlte Miete selbst zu berechnen. Hintergrund für die Neuregelung sind ökonomische Anreize, welche die gegenwärtigen Regelungen den Vermietern teilweise bieten, in dem sie bisher nur den Betrag der zu hohen Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückzahlen müssen.

Es ist positiv zu bewerten, dass die Rückforderungsansprüche der Mieter verbessert werden sollen. Jedoch spricht sich der Paritätische dafür aus, dass bei Überschreitungen der zulässigen Höchstmiete der Vermieter zur Rückzahlung der unzulässigen Mehrbelastung bereits ab Beginn des Mietverhältnisses verpflichtet wird, unabhängig davon, wann der Mieter diese im laufenden Mietverhältnis rügt.

Kollektive Mieterrechte einführen

Um den Mieter auch infolge einer einfachen Rüge vor möglichen negativen Konsequenzen für das subjektive Mietverhältnis zu schützen und um Ansprüche aus unzulässigen Mietüberschreitungen wirksam geltend zu machen, müssen kollektive Mieterrechte (Verbandsklage) geschaffen werden.

Ausnahmetatbestände abschaffen

Für eine wirksame Mietpreisbegrenzung sind die Ausnahmetatbestände, die ein Überschreiten der Höchstgrenze von der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent als zulässig erklären, abzuschaffen. Insbesondere der Bestandsschutz der Vormiete verwehrt einkommensschwächeren Haushalten gleichberechtigte Zugangschancen zum Wohnungsmarkt. Die fehlende Berücksichtigung von (umfassend) modernisierten Wohnungen führt für die betroffenen Mieterhaushalte zu einer erheblichen Mietpreissteigerung und begünstigt auf diese Weise die Verdrängung zahlungsschwacher Haushalte aus ihren angestammten Mietwohnungen. Insbesondere für Menschen in besonderen Lebenslagen, die oftmals ein nur geringes Einkommen aufweisen, birgt die fehlende Berücksichtigung von modernisierten Wohnungen bei der Begrenzung der Mietsteigerungen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete eine zusätzliche Gefahr der Kündigung. Die Modernisierungen und die damit einhergehende Aufwertung des Wohnraumes werden in der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits ausreichend berücksichtigt. Um einen umfassenden Schutz vor Prozessen der Verdrängung in den Städten zu gewährleisten, sollten Neubauten und Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals gemietet wurden, auf die Miethöhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche um 10 Prozent überstiegen werden darf, begrenzt werden.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz reformieren

Um die Beachtung der Mietpreisbegrenzung sicherzustellen und eine Verletzung dieser wirkungsvoller zu ahnden, ist der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG) zu reformieren. Gegenwärtig stellt die Anwendung des § 5 eine hohe Beweislast an die Mieter. Dieser muss darlegen, dass der Vermieter die Mangellage an vergleichbaren Räumen ausnutzte und dass er aufgrund einer mangelnden Alternative auf den Abschluss des Mietvertrags angewiesen war, wobei hier auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen ist (BGH, Urteil vom 28. Januar 2004 – VIII ZR190/03 und Urteil vom 13. April 2005 – VIII ZR 44/04). In der Praxis macht dies eine Anwendung des § 5 WiStrG sehr kompliziert und faktisch unmöglich. Um diesen § 5 WiStrG zu einem effektiven Sanktionsinstrument auszugestalten, sollten die Tatbestandsmerkmale „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ gestrichen werden. Weiterhin sind Überschreitungen der Wesentlichkeitsgrenze (nach gegenwärtigen Stand mehr als 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete) als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Berlin, 20. September 2019

Dr. Ulrich Schneider / Jennifer Puls

Kontakt

Jennifer Puls (grundsatz@paritaet.org)