

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)

Vorbemerkung

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Jedoch hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in den letzten Jahren deutlich zugespitzt. Insbesondere in den Ballungsgebieten, die infolge einer hohen Nachfrage nach Wohnraum bei einem gleichzeitigen geringen Angebot erhebliche Mietpreissteigerungen aufweisen, ist es Menschen in besonderen Lebenslagen und zunehmend Menschen mittlerer Einkommen nahezu unmöglich bezahlbaren Wohnraum anzumieten. Dieser Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt zu einer zunehmenden Verdrängung von Menschen unterer und mittlerer Einkommensgruppen an Stadtränder und wenig attraktive Stadtbezirke sowie zu einer sozialen Segregation in den Städten. Die fehlende Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt, die bis in die Mitte der Gesellschaft reicht, gefährdet den sozialen Frieden und Zusammenhalt. Vor diesem Hintergrund müssen Maßnahmen in dem Bereich des Wohnens auf eine soziale Wohnungspolitik ausgerichtet sein, die allen Menschen einen ihren individuellen Bedürfnissen angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellt.

Die Mietpreisbremse kann bei konsequenter Ausgestaltung und Reformierung durch das Mietrechtsanpassungsgesetz im Sinne einer sozial orientierten Wohnungspolitik ein geeignetes Instrument darstellen, um den Anstieg von Mieten einzudämmen. Um dies zu erreichen, nimmt der Paritätische Gesamtverband zu dem vorgelegten Referentenentwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes wie folgt Stellung:

Allgemeine Bewertung

Der Referentenentwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes weist insgesamt betrachtet starke Regulierungslücken auf, um den Anstieg der Mieten effektiv einzudämmen.

Um den Anstieg der Mieten in insbesondere Groß- und Universitätsstädten wirkungsvoll zu dämpfen, sind die Abschaffung der Ausnahmetatbestände bei der sog. Mietpreisbremse notwendig sowie die Einführung von kollektiven Mieterrechten und die Reformierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, um Verstöße gegen die Mietpreisbegrenzung effektiv zu ahnden.

Transparenz schaffen

Der Referentenentwurf sieht u.a. die Einführung einer neuen **vorvertraglichen Auskunftspflicht** des Vermieters vor, um die Transparenz für den Mieter hinsichtlich des Vorliegens von Ausnahmetatbeständen bei der Regulierung der Miethöhe zu erhöhen. Auf diese Weise soll dem Mieter die Beurteilung über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete erleichtert werden. Berufte sich demnach der Vermieter auf den Ausnahmetatbestand der Vormiete muss dieser dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags die Höhe der Vormiete übermitteln sowie mitteilen, dass Veränderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses nicht berücksichtigt wurden. Kommt der Vermieter dieser Auskunftspflicht nicht nach, kann er sich zu einem späteren Zeitpunkt nicht auf diese berufen.

Zwar begrüßt der Paritätische Gesamtverband grundsätzlich die Schaffung von Transparenz bei dem Abschluss von Mietverträgen durch die vorvertragliche Auskunftspflicht. Um die Einhaltung der als zulässig regulierten Miethöhe zu garantieren, muss der Vermieter jedoch zu mehr Transparenz als wie im vorgelegten Referentenentwurf verpflichtet werden. Damit der Mieter beurteilen kann, ob die verlangte Miete zulässig ist, müssen diesem durch den Vermieter die dafür notwendigen Informationen auf einer umfassend transparenten Basis zur Verfügung gestellt werden. Die vorvertraglichen Auskunftspflichten dürfen deshalb nicht nur auf den einen Ausnahmetatbestand der Vormiete beschränkt werden. Vielmehr müssen diese auf alle Ausnahmetatbestände, die eine höhere Miete als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete für zulässig erklären, ausgeweitet werden.

Um Beanstandungen aus zu hohen Mietzahlungen geltend zu machen, sieht der Referentenentwurf vor, die bisher notwendige qualifizierte Rüge durch eine **einfache Rüge** zu ersetzen. Damit soll dem Mieter Sorge getragen werden, dass es sich für den Mieter als schwierig erwiesen hat, selbstständig Tatsachen zu ermitteln, die die Beanstandung der vereinbarten Miete begründen.

Der Paritätische Gesamtverband begrüßt das Vorhaben, die Schwellen für die Mietenden zum Vorgehen gegen unzulässig überhöhte Mieten zu senken. Jedoch muss bei einer Reform der Mietpreisbremse durch das Mietrechtsanpassungsgesetz dafür Sorge getragen werden, dass bei Überschreitungen der zulässigen Höchstmiete der Vermieter zur Rückzahlung der unzulässigen Mehrbelastung bereits ab Beginn des Mietverhältnisses verpflichtet wird und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge.

Kollektive Mieterrechte

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 alle 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 sozialen Entmischung der Städte zu gewährleisten, müssen Neubauten und Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals gemietet wurden, unter die Begrenzung der Miethöhe auf 10 Prozent über dem ortsüblichen Mietenniveau fallen. Um die Limitierung des Mietpreises in allen Gebieten zur Geltung zu bringen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gegenwärtig und künftig gefährdet ist, muss der Mietpreisbremse eine bundesweit flächendeckende Geltung zukommen. Die gegenwärtige Befristung der Mietpreisbremse auf eine Gültigkeit von fünf Jahren bis maximal 2020 ist zu reformieren. Dazu müssen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine zeitliche Entfristung der Mietpreisbremse geschaffen 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. Dazu ist die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent als Ordnungswidrigkeit zu deklarieren und mit einem Bußgeld zu verhängen. Gegenwärtig stellt die Anwendung des § 5 eine hohe Beweislast an die Mieter. Der Mieter 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 diese eine Anwendung des § 5 WiStrG faktisch unmöglich. Um diesen § 5 WiStrG zu einem effektiven Sanktionsinstrument auszugestalten, müssen die Tatbestandsmerkmale „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ gestrichen werden.

Modernisierungen sozial verträglich gestalten

Der Referentenentwurf sieht vor, die bisherige sog. Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf **8 Prozent** zu begrenzen, dies jedoch nur „(...) in Gebieten (...), in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (...)“ (sog. Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze). Die Absenkung der Modernisierungsumlage ist auf fünf Jahre befristet und wird vor dem Laufzeitende evaluiert.

Zudem sieht der Referentenentwurf die Einführung einer weiteren **Kappungsgrenze** vor: innerhalb von sechs Jahren darf die Miete nach Modernisierungen um maximal drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich steigen. Für **kleinere Modernisierungen** soll ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren eingeführt werden, bei dem ein maximaler Betrag von 10 000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.

Dieser Reformentwurf ist nicht ausreichend, um einkommensschwache Haushalte umfassend vor Verdrängung zu schützen. Energetische Modernisierungen müssen den Mietern/-innen bundesweit warmmietenneutral zukommen. Der Maßstab für eine Kostenbeteiligung der Mieter/-innen muss die tatsächliche Energieersparnis bei den Nebenkosten sein. Mieter/-innen dürfen nicht in die Situation geraten, dass sie aufgrund zu stark gestiegener Mieten durch Sanierungsmaßnahmen übermäßig belastet werden bzw. sogar ihre Wohnung aufgeben müssen.

Der Referentenentwurf sieht zudem vor, dass Mieter besser vor bewusstem **Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen** geschützt werden. Das gezielte Herausmodernisieren soll künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen. Der beabsichtigte Schutz der Mieter/-innen vor Modernisierungsmaßnahmen, die einzig der Verdrängung und Erzielung höherer Mieteinnahmen dienen, ist zu begrüßen. Die Beweislast darf letztlich jedoch nicht zulasten des Mieters ausgestaltet sein.

Berlin, den 10. August 2018