

Musterschreiben an Bundestagsabgeordnete

Mietrechtsnovellierungsgesetz (Bundestagsdrucksache 18/3121)

2. und 3. Lesung, voraussichtlich in KW 5/2015

Sehr geehrte(r) Frau (Herr) Bundestagsabgeordnete(r).....,

wir begrüßen ausdrücklich, dass mit dem Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (BT-Drs. 18/3121) die von uns, dem Deutschen Mieterbund (DMB) vorgeschlagene Begrenzung der Wiedervermietungsmieten (Mietpreisbremse) aufgegriffen und umgesetzt wird. Damit wird erstmals eine zivilrechtliche Regelung geschaffen, die extreme Preissteigerungen bei der Wiedervermietung von Mietwohnungen verhindern kann.

Das ist auch dringend erforderlich. Insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten werden nach einem Wohnungswechsel Mieten gefordert, die 30 und 40 Prozent über den in bestehenden Mietverhältnissen zu zahlenden Durchschnittsmieten liegen. Deshalb haben auch alle im Bundestag vertretenen Parteien im Vorfeld der letzten Bundestagswahl Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten versprochen. CDU/CSU und SPD haben dann eine entsprechende Begrenzung im Koalitionsvertrag vereinbart.

Das am 13. November 2014 in den Deutschen Bundestag eingebrachte Mietrechtsnovellierungsgesetz bleibt aber hinter unseren Erwartungen und Vorstellungen deutlich zurück. Durch überzogene Anforderungen zur Festlegung der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, zahlreiche Ausnahmetatbestände und ein Fehlen von Sanktionen bei einem Gesetzesverstoß wird der Mietpreisbremse „der Zahn gezogen“. In der jetzigen Fassung wird die Mietpreisbremse überhöhte Wiedervermietungsmieten und einen Missbrauch von Marktmacht nicht verhindern können.

Unsere vollständige Stellungnahme zum oben genannten Gesetzentwurf ist zu Ihrer Kenntnis als Anlage beigefügt. Insbesondere geht es uns dabei um folgende Punkte:

- Statt einer eindeutigen, bundesweit einheitlichen und unbefristet geltenden Mietpreisbremse sieht das Mietrechtsnovellierungsgesetz komplizierte Regelungen zur Einführung nur regional wirkender Mietpreisbegrenzungen für einen Zeitraum von fünf Jahren vor.
- Wenn es den einzelnen Bundesländern wegen der Heterogenität lokaler Wohnungsmärkte obliegen soll, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten kann, dann muss es den Ländern überlassen bleiben, wie sie eine vorhandene Wohnungsmangellage vor Ort feststellen. Kriterien und Vorgaben des Bundes, die zum Beispiel auf überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen, überdurchschnittliche Mietbelastungen oder geringen Wohnungsneubau abstellen, sind nicht hinreichend geeignet, Gebiete mit Wohnungsmängeln zu beschreiben. Die Begründungspflicht zusammen mit einem vorgeschriebenen Maßnahmenplan der Landesregierungen, wie in den Gebieten Abhilfe geschaffen werden soll, schließen die zügige Einführung der Mietpreisbremse aus, wenn sie sie nicht sogar ganz verhindern.

- Eine Begrenzung der Regelung zur Mietpreisbremse auf fünf Jahre ist unnötig und falsch. Der Grund für die Einführung der Mietpreisbremse entfällt nicht automatisch durch Zeitablauf.
- Die Mietpreisbremse soll nicht für den Wohnungsneubau gelten. Das ist akzeptabel, wenn es um die erstmalige Vermietung von neu gebauten Häusern oder Wohnungen geht. Warum der Ausnahmetatbestand aber auch für die Zweit- und Drittvermietung usw. aller nach einem bestimmten Stichtag gebauter Immobilien gelten soll, ist nicht nachvollziehbar.
- Die Bestandsschutzregelung, wonach Vermieter, die bisher schon eine Miete verlangt haben, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, künftig diese „überhöhte“ Miete auch nach einem Mieterwechsel weiterhin fordern dürfen, ist mehr als fragwürdig. Durch eine derartige Vorschrift werden auch eklatante Mietpreisüberhöhungen, die gegen den objektiven Tatbestand des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verstoßen, legalisiert. Das kann nicht Sinn und Zweck einer Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsrenten sein.
- Ausnahmeregelungen für „umfassend“ modernisierte Wohnungen bzw. „normal modernisierte“ Wohnungen, bei denen der Vermieter während des früheren Mietverhältnisses keine Mieterhöhung durchgeführt hat, sind falsch bzw. unpraktikabel und intransparent.
- Der Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes sieht keine Sanktion für Vermieter vor, die die Mietpreisbremse ignorieren und sich nicht an das Gesetz halten. So müsste es selbstverständlich sein, dass der Vermieter zu viel und zu Unrecht geforderte Miete vom ersten Tag des Mietverhältnisses an zurückzahlen muss. Der Gesetzentwurf sieht aber eine Rückzahlungsverpflichtung erst ab dem Zeitpunkt vor, zu dem der Mieter den Gesetzesverstoß erfolgreich qualifiziert gerügt hat. Das dem Mieter hierfür eingeräumte Auskunftsrecht ist völlig ungenügend. Vermieter, die die geltende Mietpreisbremse – bewusst – missachten, werden zudem belohnt. Die ungesetzliche und überhöhte Miete dürfen sie dauerhaft behalten. Selbst wenn der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse qualifiziert gerügt hat, wird der Vermieter mit einem 10%igen Aufschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete begünstigt. Die qualifizierte Rügepflicht und die Beschränkung des Rückzahlungsanspruchs werden die Mietpreisbremse in der Praxis häufig ins Leere laufen lassen.
- § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bestimmt, dass unangemessen hohe Mieten als Ordnungswidrigkeit geahndet werden und Mieter zu viel gezahlte Miete zurückfordern können. Die Regelung muss nicht nur beibehalten, sondern so korrigiert und neu gefasst werden, dass die Vorschrift wieder handhabbar wird – so, wie es auch der Bundesrat gefordert hat.

Sehr geehrte(r) Frau (Herr).....,

die Mietpreisbremse ist dringend erforderlich. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Ohne die oben beschriebenen Änderungen und Verbesserungen aber wird die gewünschte Begrenzung der Wiedervermietungsrenten nicht eintreten, werden die Ziele des Gesetzes nicht erreicht werden können. Deshalb bitten wir Sie, unsere Vorschläge in Ihrer Fraktion noch einmal zu diskutieren und den Gesetzentwurf nachzubessern.

Mit freundlichen Grüßen