

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes

anlässlich der Anhörung im Rechtsausschuss
des Deutschen Bundestages zu den Anträgen
der Fraktion der SPD

„Bezahlbare Mieten in Deutschland“ (BT Drucksache 17/12486)
der Fraktion DIE LINKE

„Mietrecht sozialgerecht weiterentwickeln“ (BT Drucksache 17/4837)
und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

„Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken“ (BT Drucksache 17/13098)

Alle drei Anträge befassen sich mit der zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter verschobenen mietrechtlichen Gesetzes- bzw. Rechtslage.

Als Ursache hierfür werden das zum 1.5.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz und ein Teil der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs identifiziert.

Hier werden Korrekturen gefordert. Außerdem werden die wirklichen Probleme von Mieterinnen und Mietern, die mit deutlich steigenden Mieten in Ballungsräumen und Universitätsstädten und mit zum Teil rasant erhöhten Wiedervermietungsmieten zu kämpfen haben, ins Auge gefasst.

Analyse und Forderungen entsprechen den Einschätzungen und Vorschlägen des Deutschen Mieterbundes bzw. greifen sie auf.

1. Das Mietrechtsänderungsgesetz, das – sieht man einmal vom Vertreter der Wohnungswirtschaft ab – in einer Expertenanhörung in diesem Ausschuss einhellig schwersten Bedenken begegnete, hat Mieterrechte u.a. mit der Begründung eingeschränkt, damit solle die energetische Sanierung von Wohngebäuden befördert werden.

Der Deutsche Mieterbund hat seine Überzeugung, dass die Aufweichung des Mietminderungsrechts rechtssystematisch falsch ist und zudem keinerlei zusätzliche Investitionen anreizen wird, wiederholt zum Ausdruck gebracht.

Zudem ist eine Reform des § 559 BGB überfällig. Abgesehen davon, dass die dort ermöglichte Umlage von 11 Prozent der Investitionskosten pro Jahr auf die Kaltmiete einer Zeit entspringt, als die Zinsen deutlich höher ausfielen als heute und schon deshalb eine Korrektur des Prozentsatzes nach unten geboten ist, spielt im Falle der energetischen Modernisierung die Frage der durch die Modernisierungsmaßnahme hervorgerufenen Effizienzsteigerung bisher keine Rolle. Nicht nur aus Mietersicht wäre es wichtig, diejenigen zu belohnen, die mit möglichst geringem finanziellen Aufwand und damit auch geringerer Mietsteigerung einen möglichst hohen Effizienzsteigerungs- und Einsparungseffekt erzielen.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist § 559 BGB im Übrigen auf Sicht ersatzlos zu streichen. Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen müssen sich im Ergebnis im Mietspiegel und der ortsüblichen Vergleichsmiete wiederfinden.

Stattdessen wäre es Aufgabe des Gesetzgebers die Frage zu beantworten, wer denn die Kosten der energetischen Sanierung zu welchen Anteilen tragen soll. Der Deutsche Mieterbund fordert im vermieteten Wohnraumbereich seit Jahren eine Drittelung zwischen den Vermietern (künftige bessere Vermietbarkeit der energetisch sanierten Wohnung), den Mietern (Ersparnis bei den Heizkosten) und dem Staat in Form von Zuschüssen und/oder steuerlichen Erleichterungen (gesamtgesellschaftliches Ziel Klimaschutz). Es wird eine wichtige Aufgabe des Deutschen Bundestags sein, die Umsetzung der allgemein anerkannten Klimaschutzziele durch klare Regelungen in diesem Bereich voranzubringen.

Dazu bedarf es einer Verschränkung von Klimaschutz- und Sozialpolitik. Dort, wo der Markt die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen hergibt, müssen Regelungen gefunden werden, wie diejenigen Mieterinnen und Mieter die die zusätzlichen Kosten nicht allein stemmen können, Unterstützung finden. Das Mietrechtsänderungsgesetz hat diese Aufgabenstellung völlig ausgeklammert.

2. Wohnungs- und mietrechtliche Themen sind in den letzten Monaten aber vor allem deshalb auf der politischen Agenda nach oben gerückt, weil Mieterhöhungen im Bestand, insbesondere aber die zum Teil exorbitanten Mietsteigerungen bei den Wiedervermietungsmieten in Ballungszentren und Universitätsstädten den Anlass für zahlreiche Proteste, Demonstrationen und eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit bilden.

Dieser Problematik widmen sich die Anträge zu Recht.

Daher haben sich alle drei antragstellenden Fraktionen auch in ihren Wahlprogrammen zur Bundestagswahl am 22. September 2013 für eine gesetzliche Begrenzung der Wiedervermietungsmieten ausgesprochen. Dies entspricht Forderungen des Deutschen Mieterbundes bzw. geht auf sie zurück.

Mit der Einführung einer solchen Kappungsgrenze, wie wir sie für die Bestandsmieten seit Jahren kennen, würden natürlich keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen, die wir in diesen Gebieten dringend benötigen. Eine Kappungsgrenze trüge aber dazu bei, Überhitzungen abzdämpfen und damit bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Sie wäre ein sinnvolles „Schmerztherapeutikum“, nicht mehr, aber auch nicht weniger.

In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll in stärkerem Maße als bisher sicherzustellen, dass der Mietspiegel die Mieten möglichst realitätsnah abbildet. Die Beschränkung auf die in den letzten vier Jahren vereinbarten bzw. geänderten Mieten, wie sie § 558 Abs. 2 BGB bisher vorsieht, ist nicht zielführend. Eigentlich ist es erforderlich alle Bestandsmieten zur Bildung der Vergleichsmiete heranzuziehen. Die vorgeschlagene Ausdehnung auf die in den letzten 10 Jahren vereinbarten bzw. geänderten Mieten wäre ein deutlicher Schritt in die richtige Richtung.

Zudem ist die geforderte Einführung des reinen Bestellerprinzips bei der Inanspruchnahme von Maklern („Wer bestellt, bezahlt.“) ist in diesem Zusammenhang zu begrüßen und entspricht auch dem in Umfragen deutlich zum Ausdruck gekommenen Gerechtigkeitsempfinden der Bevölkerung, übrigens interessanterweise unabhängig von den parteipolitischen Präferenzen der Befragten.

3. Positiv zu bewerten ist auch die Forderung, Betriebskosten, Mieterhöhungen etc. an der tatsächlichen Wohnfläche zu orientieren. Die Toleranzbreite von 10 Prozent, die der Bundesgerichtshof angesichts fehlender gesetzlicher Klarheit geschaffen hat, ist bei Weitem zu hoch und ermöglicht leider auch systematischen Missbrauch.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Initiative zur Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei irrtümlichen Mietminderungen durch den Mieter. Es ist sachgerecht die fristlose Kündigung auf die Fälle zu beschränken, in denen der Mieter grob fahrlässig oder vorsätzlich einer Fehleinschätzung des Minderungsgrundes unterlegen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine integrierte Klimaschutz-, Sozial- und Mietrechtspolitik das bisherige Nebeneinander dieser Politikfelder ablösen muss. Nur so können im vermieteten Wohnraumbereich die Akzeptanz für die Energiewende gesteigert und der soziale Frieden im Wohnungsmarkt erhalten bleiben.

Berlin, den 26.6.2013

Lukas Siebenkotten