

TOP 31:

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)

Drucksache: 447/14

I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

Mit dem Gesetzentwurf möchte die Bundesregierung den drängenden Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt begegnen. Hierzu schlägt sie zum einen die gesetzliche Einführung einer "Mietpreisbremse" vor, mit der den stark steigenden Mieten von Bestandswohnungen entgegengewirkt werden soll. Zum anderen wird das Maklerhonorar dergestalt neu geregelt, dass auch bei der Wohnungsvermittlung künftig das Prinzip "Wer bestellt, der zahlt" gilt.

Im Einzelnen werden im Mietrecht folgende Regelungen eingeführt:

- Entsprechend der Vorgaben zur Mietpreisbremse darf die Miete in Gebieten mit Wohnraumknappheit bei neu abgeschlossenen Mietverträgen künftig höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In welchen Gebieten ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, sollen die Länder für die Dauer von höchstens fünf Jahren festlegen können. Entsprechende Verordnungen müssen bis spätestens 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Im Gesetzentwurf sind zu diesem Zweck verschiedene Merkmale aufgeführt, anhand derer ein solcher Fall angenommen werden kann.
- Um den Wohnungsneubau nicht einzudämmen, sind Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen. Auch für Neuverträge nach einer umfassenden Modernisierung soll sie nicht gelten.
- Aus Gründen des Bestandsschutzes muss ein Vermieter eine frei gewordene Wohnung nicht unterhalb der bisherigen Miete anbieten, sondern kann eine im vorherigen Mietverhältnis zulässig vereinbarte Miete weiterhin verlangen.
- Auch Vereinbarungen über eine Staffelmiete oder eine Indexmiete werden von der Mietpreisbremse erfasst. Bei der Staffelmiete gelten die Regeln für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete.

- Der Mieter kann zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, wenn er die vereinbarte Miete qualifiziert gerügt hat. Der Rückzahlungsanspruch erstreckt sich nur auf Mietzahlungen, die nach der Rüge fällig werden.
- Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann, z. B. mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels.

Zur Durchsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung enthält der Gesetzentwurf Änderungen im Wohnungsvermittlungsgesetz:

- Zur Vermeidung von Unklarheiten, ob und mit welchem Inhalt Verträge über die Wohnungsvermittlung zustande kommen, müssen sie künftig in Textform (z. B. mittels E-Mail) geschlossen werden.
- Der Mieter schuldet dem Makler ein Entgelt nur, wenn der Makler ausschließlich auf Veranlassung des Mieters tätig wird.
- Wenn der Vermieter dem Makler die Wohnung zwecks Vermittlung an die Hand gibt, ist der Mieter nicht verpflichtet, ein Honorar zu zahlen. Vereinbarungen, die die Zahlungspflicht auf den Mieter abwälzen sind unwirksam.
- Makler, die von Wohnungssuchenden in unzulässiger Weise ein Entgelt fordern, müssen mit Bußgeldern rechnen.

II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **federführende Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat Korrekturen an den Kriterien zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte und spricht sich gemeinsam mit **dem Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** gegen die Verpflichtung der Landesregierungen aus, in der Begründung einer Rechtsverordnung etwaige Abhilfemaßnahmen hinsichtlich der angespannten Mietsituation darzulegen. Außerdem wendet sich der **Rechtsausschuss** gegen die komplette Herausnahme von Neubauten aus der Mietpreisbremse und schlägt stattdessen vor, dass die Mietpreisbegrenzung für neue Wohnungen erst nach fünf Jahren gelten soll. Zudem fordert er eine mieterfreundlichere Ausgestaltung des Rückzahlungsanspruches einer überhöhten Miete sowie des Auskunftsanspruchs über die mietpreisbildenden Faktoren. Gemeinsam mit dem **Wirtschaftsausschuss** bittet er die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung hinsichtlich einzelner Fallkonstellationen noch einmal im Hinblick auf die Möglichkeit einer sachgerechteren Lösung zu überprüfen.

Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** spricht sich grundsätzlich gegen bundeseinheitliche Kriterien zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte aus. Der Mietwohnungsmarkt sei regional zu verschieden, als dass derartige Kriterien tatsächlich aussagekräftig seien. Auch er äußert Vorbehalte gegenüber der im Gesetzentwurf vorgesehenen Ausgestal-

tung des Rückzahlungsanspruchs einer überhöhten Miete und empfiehlt daher dem Bundesrat, die Überprüfung dieser Regelung geltend zu machen. Zudem spricht er sich für eine Forderung aus, wonach der alters- und behindertengerechte Umbau einer Wohnung künftig zu denjenigen Modernisierungsmaßnahmen gezählt werden müsste, die der Mieter zu dulden hat. Zur Begründung verweist er auf den demografischen Wandel und die dadurch steigende Bedeutung des altersgerechten Wohnens. Darüber hinaus schlägt er dem Bundesrat eine praxistauglichere Regelung zur Mietpreisüberhöhung im Wirtschaftsstrafgesetz 1954 vor. Aufgrund der momentan geltenden Kriterien für unangemessen hohe Entgelte und die seitens des Mieters zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast sei die Vorschrift in der aktuellen Fassung kein wirksames Instrument, um sich Mietpreisüberhöhungen zu widersetzen.

Auch der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** kritisiert die mangelnde Praxistauglichkeit dieser Regelung und bittet um Prüfung einer möglichen Modifizierung. Ebenso wie der **Rechtsausschuss** wendet er sich gegen die komplette Herausnahme von Neubauten aus der Mietpreisbremse. Stattdessen empfiehlt er, die Regelung lediglich auf die jeweils erste Vermietung neu errichteter Wohnungen nicht anzuwenden. Außerdem regt er eine gesetzliche Klarstellung dahingehend an, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse bei vorangegangenen Modernisierungsmaßnahmen nur bei vertraglicher Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter möglich ist. Zudem spricht er sich dafür aus, die im Gesetzentwurf enthaltene Rügepflicht als Voraussetzung für die Rückzahlung überhöhter Mieten insgesamt zu streichen. Sie nehme auf Vermieterseite jeden Anreiz, sich um ein redliches Verhalten zu bemühen. Darüber hinaus dringt der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** auf eine stärkere Berücksichtigung energetischer Aspekte im Gesetzentwurf. Er empfiehlt eine konkretisierende Regelung, wonach eine Wohnung nach umfassender Modernisierung nur dann von der Mietpreisbremse ausgenommen werden darf, wenn der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung geführt werden kann. Außerdem regt er an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit bundesweit einheitliche energetische Merkmale bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete stärker berücksichtigt werden können. Schließlich empfiehlt er, die Bundesregierung aufzufordern, zeitnah auch die im Koalitionsvertrag (zwischen CDU/CSU und SPD für die 18. Wahlperiode) angekündigte Überarbeitung der Regelung zur Umlage von Modernisierungskosten umzusetzen. Nur so könne eine bessere Akzeptanz von energetischen Modernisierungen und altersgerechten Umbauten erreicht werden.

Der **Ausschuss für Arbeit und Sozialpolitik** empfiehlt dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.

Weitere Einzelheiten sind den Empfehlungen der Ausschüsse in **Drucksache 447/1/14** zu entnehmen.

