

TOP 9:

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz)

- Antrag des Landes Berlin -

Drucksache: 300/18

I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

Mit dem Gesetzentwurf soll das Wohnraummietrecht, insbesondere der Mieterschutz, an aktuelle Entwicklungen angepasst werden. Hierzu werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Regelungen, die die zulässige Miethöhe bei einem Mietbeginn begrenzen, sollen gestärkt werden.
- Die bislang im Gesetz vorgesehene Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre soll aufgehoben werden.
- Die Privilegierung derjenigen Vermieterinnen und Vermieter, die bereits in dem vorangehenden Mietverhältnis eine hohe Vormiete verlangt haben, soll gestrichen werden. Sie sollen künftig den Vermieterinnen und Vermietern gleichgestellt werden, die vor der Wiedervermietung eine Miete unterhalb der sich aus der Mietpreisbremse ergebenden Grenze erzielt hatten.
- Zur Sicherung bestehender Mietverhältnisse soll der Zeitraum, der zur Berechnung der Kappungsgrenze heranzuziehen ist, von drei auf fünf Jahre verlängert werden. Hierdurch soll die Möglichkeit zu Mieterhöhungen eingeschränkt werden, was nach Auffassung des antragstellenden Landes dazu beiträgt, dass die Mieterinnen und Mieter sich die geschuldete Miete dauerhaft leisten können.
- Um die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern, soll der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre erweitert werden.

- Ferner soll bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels allein dieser als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel soll im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt werden.
- Der Umlagesatz, mit dem die Vermieterinnen und Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieterinnen und Mieter weitergeben können, soll im Hinblick auf das deutlich verringerte Zinsniveau von elf auf sechs Prozent abgesenkt werden.
- Zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung sollen künftig nur noch energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Barriereminderung und altengerechten Herrichtung berücksichtigt werden.
- Darüber hinaus soll für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro pro Monat je Quadratmeter in einem Zeitraum von acht Jahren eingeführt werden. Abweichend davon soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen dürfen.
- Unter der Voraussetzung, dass die Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter vollständig befriedigt worden sind, soll Mieterinnen und Mietern die Chance gegeben werden, auch bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können, wenn die Mietrückstände rechtzeitig ausgeglichen worden seien. Zu diesem Zweck sollen die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden mieterschützenden Regelungen gelten.
- Ein Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse soll künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

Nach Ansicht des antragstellenden Landes habe sich die Wohnungsmarktlage in vielen Städten und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland in den letzten Jahren rasant verändert. Vielerorts sei die Nachfrage nach Mietwohnungen stark gestiegen. Der Neubau von Wohnungen werde kurz- und mittelfristig die erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen nicht decken können. Der zunehmende Druck auf den örtlichen Wohnungsmärkten lasse die Mieten steigen. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz sei im Jahr 2015 die Mietpreisbremse eingeführt worden. Es habe sich in der Zwischenzeit gezeigt, dass nicht sämtliche

Ausnahmen und Sonderregelungen, die das Gesetz vorsehe, gerechtfertigt seien. Sie seien jedoch verantwortlich dafür, dass die Regelungen über die Mietpreisbremse in der Praxis nicht hätten wirksam werden können. Zu einer hinreichenden Dämpfung der Mietenentwicklung sei es deshalb bislang nicht gekommen.

Mieterinnen und Mieter in den Bestandsmietverhältnissen würden zunehmend mit Mieterhöhungen konfrontiert, die über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne hinausgingen. Gleichzeitig würden qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt. Häufiger Streitpunkt sei die Frage, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Vor diesem Hintergrund bestehe die Gefahr des schwindenden Vertrauens in die Güte von Mietspiegeln sowie insgesamt eines Verlustes an Rechtssicherheit. Ein weiteres Problem sei, dass immer mehr Mieterinnen und Mieter sich ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr würden leisten können und ihre vertraute Umgebung verlassen müssten, weil sie keine bezahlbare Wohnung in ihrer Wohngegend mehr fänden. Ein Missstand des geltenden Rechts liege auch darin, dass die Rechtsfolgen, die das Gesetz an eine außerordentliche Kündigung und an eine ordentliche Kündigung knüpfe, nicht hinreichend aufeinander abgestimmt seien. Werde Mieterinnen und Mietern wegen Mietrückständen außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt, so führe der Umstand, dass sie oder öffentliche Stellen die rückständige Miete nachträglich vollständig ausglich, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht dazu, dass auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam werde. Denn die Schutzvorschriften, die insoweit für die außerordentliche Kündigung gälten, seien nach jener Rechtsprechung nicht auf die ordentliche Kündigung anzuwenden.

II. Zum Gang der Beratungen

Der Gesetzentwurf soll in der 969. Sitzung des Bundesrates vorgestellt und den Ausschüssen zur Beratung zugewiesen werden.

