

Änderungsantrag

der Fraktion der SPD

**zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 17/12637, 17/13951 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Der Bundestag wolle beschließen:

Dem Artikel 1 werden die folgenden Nummern 23 bis 26 angefügt:

23. § 556 wird wie folgt gefasst:

„§ 556

Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung

(1) Vermietet der Vermieter eine Wohnung erneut, so darf die Miete (Wiedervermietungsmiete) die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen. Dies gilt nicht, wenn die Wiedervermietungsmiete die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, nicht übersteigt.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn der Vermieter, der die Wohnung erneut vermietet, nicht derjenige ist, der die Wohnung zuvor vermietet hatte.

(3) Der Vermieter kann sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 2 abweicht. § 817 Satz 2 findet keine Anwendung.“

24. Der bisherige § 556 wird § 556a.

25. Die bisherigen §§ 556a bis 556c werden die §§ 556b bis 556d.

26. Dem § 557a Absatz 1 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Übersteigt die Staffelmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so schuldet der Mieter nur den um 10 vom Hundert erhöhten Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete. Überstieg bereits die Miete, die der Mieter zuletzt schuldete, die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so kann der Vermieter eine Miete in entsprechender Höhe verlangen.“

Berlin, den 11. Juni 2013

Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Das Mietrecht ist für viele Bürgerinnen und Bürger von existenzieller Bedeutung. Die Eigentumsquote lag nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 bei nur 44,2 Prozent. Über 50 Prozent der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter. Der weitaus überwiegende Teil hiervon verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen von bis zu 2 000 Euro (Quelle: Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – EVS). Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens und der privaten Existenz. Sie dient als Lebens- und Rückzugsraum und ist somit grundlegender Bestandteil der Daseinsvorsorge. Lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte sind die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft.

Die Mietpreise in vielen Städten Deutschlands und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter haben sich in den letzten Jahren erheblich auseinanderentwickelt. Niedrigere Neubauzahlen, immer weniger günstigere Wohnungen und eine gestiegene Nachfrage treiben die Wohnkosten in die Höhe. Mieterinnen und Mieter müssen im Schnitt 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen. Bei einkommensschwächeren Haushalten bis zu einem Einkommen von etwa 1 300 Euro liegt die Wohnkostenbelastung sogar bei rund 45 Prozent (Pressemitteilung Deutscher Mieterbund e. V. vom 15. Februar 2013). Insbesondere in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten steigen die Mieten innerhalb kürzester Zeit rapide an. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es 2011 vor allem in Großstädten und Metropolkernen: So stieg die Miete z. B. in Berlin um 7,4 Prozent, in Hamburg um 7,5 Prozent und in Greifswald um 10,4 Prozent (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bundestagsdrucksache 17/11200, S. 18). Mieterinnen und Mieter in München zahlen durchschnittlich 9,74 Euro/m² und liegen damit 59 Prozent über den 6,13 Euro/m², die in den Städten, die einen Mietspiegel haben, insgesamt im Schnitt gezahlt werden (F+B-Mietspiegelindex 2012). Deutliche Mietsteigerungen weisen auch kleinere Städte auf, etwa wegen steigender Studentenzahlen.

Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sind durch die rasant steigenden Mieten gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen. Sie müssen dann in günstigere Bezirke, oft am Rande der Stadt, ziehen. Folge ist eine soziale Segregation der Bevölkerung. Dieser Entwicklung muss mit klaren Rahmenbedingungen entgegengetreten werden.

Das soziale Mietrecht, das im Jahr 2001 mit breitem gesellschaftlichem Konsens umfassend modernisiert wurde, muss an die sich ändernden Bedingungen der Wohn- und Mietsituation im Bundesgebiet angepasst werden. Die Rechte und Interessen von Mietern und Vermietern müssen dabei ausgewogen miteinander in Einklang gebracht werden.

Das vom Deutschen Bundestag am 13. Dezember 2012 beschlossene Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG; BGBl. I S. 434) wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Die Neuregelung zur Mieterhöhung reicht nicht weit genug: Die Verordnungsermächtigung, aufgrund derer die Landesregierungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden bestimmen können, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mit der Folge, dass in diesen Gebieten die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 Prozent (und nicht 20 Prozent) beträgt, hilft in der Regel nur den Stadtstaaten. Flächenländer mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen müssen ein zeit- und kostenintensives Gutachterverfahren

beschreiten, um die Gebiete abzugrenzen, in denen die materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung vorliegen.

B. Einzelbegründung

Zu Nummer 23 (§ 556 – neu – Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung)

Nach derzeitiger Rechtslage sind die Mietparteien bei der Wiedervermietung von Wohnraum weitestgehend frei darin, welche Miete sie vereinbaren. Die ortsübliche Vergleichsmiete gilt insoweit nicht als Grenze; sie wird nach § 558 erst relevant, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Miete im laufenden Mietverhältnis zu erhöhen.

Auch § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 – WiStrG) bietet keinen ausreichenden Schutz.

Absatz 1 Satz 1 normiert eine Mietpreisobergrenze für den Fall, dass der Vermieter die Wohnung wiedervermieten will. Diese Grenze liegt bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent.

Der Begriff der Wiedervermietung setzt voraus, dass die betroffene Wohnung zuvor an einen anderen Mieter vermietet war. Die Vorschrift gilt folglich nicht für Erstvermietungen. Für das Vorliegen einer Wiedervermietung ist es nicht erforderlich, dass der Mietvertrag mit dem Nachmieter zeitlich lückenlos an den Mietvertrag des Vormieters anschließt; auch bei einem längeren Leerstand liegt eine Wiedervermietung im Sinne des Gesetzes vor. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Wohnung in unverändertem Zustand weitervermietet wird. Dementsprechend ist es unerheblich, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit z. B. Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Demgegenüber erfasst die Vorschrift nicht diejenigen Fälle, in denen die Wohnung so verändert wurde, dass es an einer Identität zwischen der ursprünglich vermieteten und der wiedervermieteten Wohnung fehlt. Dies wird allerdings nur in absoluten Ausnahmefällen in Betracht kommen, z. B. wenn die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen einen Umfang annehmen, der praktisch einem Neubau gleichkommt, oder wenn aus zwei kleinen Wohnungen durch Schaffung eines Durchbruchs eine große Wohnung entsteht.

Die Grenze für die Mietpreisvereinbarung bei der Wiedervermietung errechnet sich aus der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der Wiedervermietung. Nicht maßgeblich ist insoweit die Höhe der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete. Es besteht auch keine Vermutung, dass die zuletzt geschuldete Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Durch das Abstellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Rechenbasis wird auch den Interessen des Vermieters in den Fällen Rechnung getragen, in denen er vor der Weitervermietung Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten in der Wohnung vorgenommen hat. Diese Maßnahmen erhöhen regelmäßig den Wohnwert, so dass auch die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die Mietobergrenze betragsmäßig höher ausfallen. Auf diese Weise wird vermieden, dass sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 Satz 1 für den Vermieter als Hemmnis dafür darstellt, vor der Wiedervermietung Arbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Nach Absatz 1 Satz 2 greift die Mietobergrenze für die Wiedervermietung jedoch nur dann, wenn die Wiedervermietungsmitte höher ist als die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete. Indem die Neuregelung auf die Miete abstellt, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, wird klargestellt, dass sie als Vergleichsmaßstab nur in der Höhe Berücksichtigung findet, in der sie wirksam vereinbart worden war. War die Miete, die der vorherige Mieter tatsächlich zuletzt zahlte, demgegenüber unzulässig überhöht, so ist Maßstab für die Wiedervermietungsmitte nur der verbleibende Teil, den der vorherige Mieter rechtlich schuldete. Dies kann z. B. bei Mietvereinbarungen der Fall sein, die wegen eines

Verstoßes gegen § 5 WiStrG i. V. m. § 134 oder gegen diese Neuregelung teilweise unwirksam sind.

Wird die Miethöhe beibehalten, dann ist die Vereinbarung nach Satz 2 wirksam, und zwar auch dann, wenn die neu vereinbarte Miethöhe mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Damit sollen vor allem Neubauinvestitionen geschützt werden; die Regelung gilt aber auch bei Bestandsmietverträgen. Andernfalls wäre der Vermieter, wenn es z. B. nach drei Jahren zu einem Mieterwechsel käme, verpflichtet, die Miete im Anschlussmietvertrag zu senken, wenn sich ergeben sollte, dass die Mietpreisvereinbarung mit dem Erstmieter mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Dies soll im Interesse der Kalkulations- und Investitionssicherheit des Vermieters ausgeschlossen werden. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Wiedervermietungsmiete der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, entspricht.

Neben der Regelung in Absatz 1 ist keine weitere Regelung nötig, die es dem Vermieter ermöglicht, im Falle der Wiedervermietung die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, wahlweise um eine an § 559 angelehnte Modernisierungumlage zu erhöhen, wenn er vor der Wiedervermietung Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt hatte und die Miete deshalb bisher nicht erhöht worden war. Denn im Gegensatz zu einer Mieterhöhung bei Bestandsmietverträgen im Vergleichsmietensystem (§ 558) gilt für die Mieterhöhung bei der Wiedervermietung keine Kappungsgrenze, die die Mieterhöhung auf – zukünftig – 15 Prozent innerhalb von vier Jahren beschränkt. Vielmehr darf die Miete bei jeder Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent überschreiten. Für die vorgeschlagene Vorschrift spricht auch das Bedürfnis der Mieter, die vom Vermieter geforderte Miete schnell und zuverlässig auf ihre Zulässigkeit hin überprüfen zu können.

Kommt es vor der Wiedervermietung zu einem Wechsel auf Vermieterseite, so gilt Absatz 1 nach Absatz 2 entsprechend.

Vereinbaren die Vertragsparteien eine Wiedervermietungsmiete, die die nach Absatz 1 zulässige Miete übersteigt, so kann sich der Vermieter nach Absatz 3 Satz 1 auf diese Vereinbarung nicht berufen, soweit die vereinbarte Wiedervermietungsmiete die Mietobergrenze übersteigt. Die Formulierung von Satz 1 stellt klar, dass der Mietvertrag im Übrigen wirksam ist und § 139 ausscheidet.

Nach Absatz 3 Satz 2 kann der Mieter den Anteil der Miete, der die Mietpreisobergrenze überschreitet, zurückfordern, auch wenn er durch die Vereinbarung der überhöhten Miete selbst gegen die Mietpreisobergrenze verstößt. Er soll in der Situation geschützt werden, in der er bereit ist, um eine bestimmte Wohnung anmieten zu können, eine überhöhte Miete zu vereinbaren und – zunächst – zu zahlen.

Zu Nummer 24

Es handelt sich um eine Folgeänderung infolge der Neufassung von § 556.

Zu Nummer 25

Es handelt sich um eine Folgeänderung infolge der Neufassung von § 556.

Zu Nummer 26 (§ 557a Staffelmiete)

Nach derzeitiger Rechtslage sind die Mietparteien bei der Vereinbarung einer Staffelmiete weitgehend frei, welche Staffelnbeträge sie vereinbaren. Insbesondere gilt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Grenze. Auch § 5 WiStrG bietet keinen ausreichenden Schutz.

Mit dem neuen Absatz 1 Satz 2 wird die Neuregelung in § 556 Absatz 1 Satz 1 für die Wiedervermietungsmieten auf Staffelmietvereinbarungen übertragen. Auch für die Staffelmietvereinbarungen soll zukünftig für die künftigen Mieten eine Obergrenze von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten. Berechnungsgrundlage ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintritt. Nicht maßgeblich ist insoweit die Höhe der Miete, die der Mieter zuletzt schuldete. Es besteht auch keine Vermutung, dass die Staffelmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Die bisherigen Anforderungen an eine Staffelmietvereinbarung bleiben daneben unverändert bestehen. Insbesondere muss nach § 557a Absatz 1 Satz 1 zweiter Halbsatz in der Vereinbarung die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag ausgewiesen werden, so dass Gewissheit besteht, welche Miete für den jeweiligen Zeitraum grundsätzlich geschuldet wird. Dem Mieter wird jedoch durch den neuen Satz 2 die Möglichkeit eröffnet, sich darauf zu berufen, dass die Staffelmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt, und so den ausgewiesenen Betrag nach unten zu korrigieren.

Nach Absatz 1 Satz 3 besteht diese Möglichkeit jedoch dann nicht, wenn die Miete, die der Mieter zuletzt schuldete, bereits die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überstieg. In diesem Fall kann der Vermieter weiterhin die zuletzt geschuldete Miete fordern. Durch Absatz 1 Satz 3 sollen insbesondere Neubauinvestitionen geschützt werden; die Regelung gilt aber auch bei Bestandsmieten. Die Regelung ist an § 556 Absatz 1 Satz 2 angelehnt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung zu dieser Vorschrift verwiesen.

