

## **Änderungsantrag**

**der Abgeordneten Caren Lay, Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Dietmar Bartsch, Herbert Behrens, Karin Binder, Eva Bulling-Schröter, Roland Claus, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Dr. Gesine Löttsch, Thomas Lutze, Dr. Kirsten Tackmann, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.**

**zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung  
– Drucksachen 18/3121, 18/3250, 18/4220 –**

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

Der Bundestag wolle beschließen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Nummer 1 wird aufgehoben.
  - b) Nummer 2 wird aufgehoben.
  - c) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 1 und wie folgt gefasst:
    - ,1. Nach § 556c werden die folgenden §§ 556d bis 556g eingefügt:

„§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

§ 556e

Berücksichtigung der Vormiete

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormieter) niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so darf eine Miete nur bis zur Höhe der Vormiete zuzüglich des Prozentsatzes,

um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Inflationsrate) innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Mietbeginn erhöht hat, vereinbart werden. Wurden nach dem Auszug des Vormieters erhebliche Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, darf die Wiedervermietungsmiete um die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete vor und der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Modernisierung erhöht werden. War die Miete des Vormieters höher als die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt § 556d.

#### § 556f

##### Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmals genutzt und vermietet wird (Neubau) und nicht innerhalb von Gemeinden oder nicht in einem Teil der Gemeinden liegt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Kappungsgrenze).

#### § 556g

##### Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach § 556d und 556e maßgeblich sind. Sämtliche Erklärungen bedürfen der Textform.“ ‘

- d) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 2 und Buchstabe a wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 556d Absatz 1“ durch die Angabe „§§ 556d und 556e“ ersetzt.
  - bb) Satz 3 wird aufgehoben.
- e) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 3 und folgende Nummer 4 wird eingefügt:
  - „4. In § 558 Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen.“ ‘
- f) Folgende Nummer 5 wird eingefügt:
  - „5. Dem § 558d Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:  
„Ein qualifizierter Mietspiegel muss von einer Gemeinde mit mehr als 20.000 Einwohnern aufgestellt werden.“ ‘

2. Artikel 2 wird wie folgt gefasst:

„Artikel 2

Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des  
Wirtschaftsstrafgesetzbuches (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

§ 5 Absatz 2 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafgesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 55 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die oberhalb der in den §§ 556d bis 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches festgelegten Grenzen liegen.“ ‘

Berlin, den 3. März 2015

**Dr. Gregor Gysi und Fraktion**

## **Begründung**

### **Zu Nummer 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)**

#### **1. Zu Buchstabe a (Aufhebung Nummer 1)**

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt bundesweit flächendeckend. Eine Beschränkung des Gesetzes auf Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ entfällt.

Die Reduzierung des Anwendungsbereiches des vorliegenden Gesetzentwurfes auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten führt zu einem erheblichen bürokratischen, personellen und finanziellen Aufwand. Außerdem wirkt es extrem zeitverzögernd. Die beabsichtigte dämpfende Wirkung des begrenzten Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten wird so unnötig erschwert. Der Nutzen der zeitlichen Befristung des Gesetzes bis einschließlich 2020 ist nicht erkennbar und soll daher ebenfalls entfallen. Die Wirkung des Gesetzes braucht mittel- bis langfristige Entfaltungsmöglichkeit.

#### **2. Zu Buchstabe b (Aufhebung Nummer 2)**

Von der Mietpreisbremse soll es keine Ausnahmen geben. Diese soll auch nach § 549 Absatz 2 BGB gelten für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (zum Beispiel „Wohnen auf Zeit“), der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat sowie für Wohnraum, den juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohnfahrtpflege angemietet haben, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Die Mietpreisbremse muss außerdem auch für Studenten- und Jugendwohnheime gelten.

#### **3. Zu Buchstabe c (Nummer 3 – §§ 556d bis 556g BGB)**

Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 1.

**a) Zu § 556d**

Ein Aufschlag bei der Wiedervermietung einer Wohnung von 10 Prozent auf die Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht gerechtfertigt und scheint willkürlich festgelegt. Mieterhöhungsbegehren in bestehenden Mietverhältnissen orientieren sich an der Kappungsgrenze bzw. an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es ist gerechtfertigt, bei der Vereinbarung der Miethöhe bei der Wiedervermietung einer Wohnung auf diese Praxis Bezug zu nehmen und hätte eine nachhaltige Wirkung auf die vom Gesetz verfolgte Dämpfung der Mietpreise. Über der ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete nur im Rahmen des Inflationsausgleiches der letzten 12 Monate vor Beginn des Mietverhältnisses liegen.

**b) Zu § 556e**

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt teilweise erheblich über den Vormieten aus „alten Mietverträgen“. Um bei Wiedervermietung einen erheblichen Mietpreissprung zu unterbinden, soll die Höhe der Wiedervermietungsmiete an die Höhe der Vormiete gekoppelt werden. Nur so lässt sich erreichen, dass bezahlbarer Wohnraum auch nach einem Wohnungswechsel erhalten bleibt. Außerdem sind die Miethöhen aus Altmietverträgen insbesondere für Familien und ärmere Menschen bezahlbar und daher von hoher Bedeutung. Menschen, die Transferleistungen nach § 22 SGB II erhalten, bekommen die Miete nur dann finanziert, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Eine Mieterhöhung ist über den Inflationsausgleich hinaus nur gerechtfertigt, wenn erhebliche Modernisierungsmaßnahmen nach Auszug des Altmieters und vor Einzug des Neumieters durchgeführt wurden. Die zu erhöhende Summe bemisst sich aus dem Wert vor Modernisierung und der Wertsteigerung nach der Modernisierung, die sich in der ortsüblichen Vergleichsmiete wiederfindet.

**c) Zu § 556f**

Neubauten und umfassend modernisierte Bestandsbauten vom Gesetz auszunehmen, würde die erhoffte Wirkung des Gesetzes stark und auf unnötiger Weise einschränken. Das Vergleichsmietensystem bietet ausreichend Spielraum für den Vermieter für eine wirtschaftliche Verwertung dieser Wohnungen. Diese Ausnahmen würden die Wirkung des Gesetzes insofern konterkarieren, als das diese teilweise exorbitant hohen Mieten die Grundlage für das zukünftig zu bildende Vergleichsmietensystem bilden und die heute relativ preiswerten Wohnungen bei der nächsten Mietspiegelbildung mit nach oben ziehen. Von der Mietpreisbremse können daher nur solche Neubauten ausgenommen werden, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gemäß § 558 Absatz 3 Satz 2 besonders nicht gefährdet ist. Hier soll die Neubautätigkeit gestärkt werden.

**d) Zu § 556g**

aa) Die in § 556g in der Entwurfsfassung bisher enthaltenen Absätze 2 und 4 werden aus redaktionellen Gründen aufgehoben.

bb) Dem Mieter muss es zu jeder Zeit des Mietverhältnisses möglich sein, seinen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete geltend zu machen. Es muss klar und unmissverständlich sein, dass der Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete ab dem Moment gilt, ab dem dieser Zustand eintritt. Eine Verkürzung dieses Anspruches auf den Zeitpunkt ab Rüge durch den Mieter schützt die rechtswidrige Praxis des Vermieters und verkennt das Kräfteverhältnis in einem Mietsverhältnis. Es ist dem Mieter nicht zu zumuten, unmittelbar nach oft langer und schwieriger Wohnungssuche sich in einen Rechtsstreit mit dem Vermieter zu begeben.

**4. Zu Buchstabe d (Nummer 4)**

Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 2.

§ 557a Absatz 4 Satz 3 regelt, dass bei Staffelmietverträgen „die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe erhalten bleibt“. Das stellt eine äquivalente Regelung zu § 556e Absatz 1 Satz 1 dar, wonach die Miete, die sich auf eine höhere Vormiete bezieht, erhalten bleibt. Der Abschluss von Staffelmietverträgen nimmt zu. Diese Regelung belohnt Vermieter, die die Mietpreisgrenzen nicht beachten, eine knappe Angebotslage von Mietwohnungen ausnutzen und sich dadurch bereits erheblich bereichert haben. Nach Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz verpflichtet Eigentum auch zum Wohle der Allgemeinheit. Das Eigentumsrecht sichert dem Eigentümer keine höchstmögliche Rendite. Die Frage des Bestandsschutzes greift bei einer Neuvermietung oder neuen Staffel nicht. Das ist weder sachgerecht noch notwendig.

**5. Zu Buchstabe e (Nummer 5 – § 558)**

Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 3.

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB dürfen zur Erhebung des Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Auf diese Weise wird jedoch nicht die tatsächliche Durchschnittsmiete ermittelt, sondern es werden nur Wohnungen mit höherer Miete erfasst. Damit ist der Begriff des Mietspiegels in der jetzigen Form irreführend.

**5. Zu Buchstabe f (Nummer 5 neu – § 558d)**

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gibt anhand von wissenschaftlicher Kriterien und unter Einbeziehung aller Interessensvertreter die örtübliche Vergleichsmiete realistisch wieder. Er bietet damit für alle Parteien Rechtssicherheit und verhindert Gerichtsprozesse. Aus diesem Grund sollte jede größere Gemeinde verpflichtet werden, einen solchen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen finanziell bei der Erstellung.

**Zu Artikel 2 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)**

Artikel 2 des Gesetzentwurfs wird ersetzt durch die Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) findet derzeit kaum Anwendung, obwohl die Regelung ein sinnvolles Korrektiv von Mietpreisüberhöhungen darstellt. Der Bundesgerichtshof hat jedoch in mehreren Gerichtsentscheidungen (BGH, Versäumnisurteil vom 28.01.2004, Az. VIII RZ 190/03, NJW 2044, S. 1470 ff., Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff. und Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 56/04, NJW-RR 2006, S. 591 f.) sehr hohe Anforderungen an die Tatbestandsmerkmale „Ausnutzen“ und das maßgebliche Gebiet des geringen Angebots aufgestellt, die in der Regel weder von den Behörden noch von den Mieterinnen und Mietern nachwiesen werden können. Mit der neuen Gesetzesformulierung wird klargestellt, dass alle Verstöße gegen gesetzliche Mietpreisgrenzen eine Ordnungswidrigkeit darstellen und mit einer Geldbuße geahndet werden können.





