

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 19/12087 –

Wirkung des Mietrechtsanpassungsgesetzes und weitere Mietrechtsverschärfungen

Vorbemerkung der Fragesteller

Am 1. Januar 2019 trat das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft. Ziel des Gesetzes war laut Gesetzentwurf der Bundesregierung, die Mietsteigerungen vor allem in den Ballungszentren zu bremsen, da die 2015 eingeführten Regelungen durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz (sogenannte Mietpreisbremse) nicht zu den erhofften Effekten geführt habe (www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE_MietAnpG.pdf;jsessionid=CF58DAB2A41D2FAC4796040FA4F098B1.2_cid324?__blob=publicationFile&v=2).

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurden die Regelungen zur Auskunft zur vorherigen Miete beim Abschluss neuer Mietverträge konkretisiert, sowie der Umlagesatz für Modernisierungen abgesenkt und das „Herausmodernisieren“ durch einen neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz erschwert. Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist seit über einem halben Jahr in Kraft – nichtsdestotrotz sind die Neuvertragsmieten beispielsweise in Hamburg im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 Prozent gestiegen (www.abendblatt.de/hamburg/article226139297/4-Zimmer-fuer-4000-Euro-Miete-Preisschock-in-Eimsbuettel.html). Dies lässt erhebliche Zweifel an der Wirkungskraft des Mietrechtsanpassungsgesetzes aufkommen.

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Neuvertragsmieten in Deutschland
 - a) seit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes bzw.
 - b) in den vergangenen zehn Jahren insgesamt und aufgeschlüsselt nach den einzelnen Jahren entwickelt?

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2018 (+ 2,5 Prozent) sowie im Zeitraum von 2009 bis 2018 (+ 37,4 Prozent) in Deutschland.

	Angebotsmieten nettokalt in € je m ²												Entwicklung in %	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018Hj2	2019Hj1	2009-2018	2018Hj2-2019Hj1
Deutschland	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	8,41	8,49	8,70	37,4	2,5

(Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH)

2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)
 - a) seit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes bzw.
 - b) in den vergangenen zehn Jahren insgesamt und aufgeschlüsselt nach den einzelnen Jahren entwickelt?

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Entwicklungen der Angebotsmieten für Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen in den sieben größten deutschen Städten im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2018 sowie im Zeitraum von 2009 bis 2018.

Stadt	Angebotsmieten nettokalt in € je m ²												Entwicklung in %	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018Hj2	2019Hj1	2009-2018	2018Hj2-2019Hj1
Berlin	5,82	6,05	6,50	7,01	7,57	8,26	8,63	9,29	10,15	11,09	11,28	11,71	90,4	3,8
Hamburg	8,32	8,68	9,34	10,03	10,11	10,29	10,38	10,92	11,14	11,77	11,81	12,17	41,4	3,0
München	11,26	11,41	11,81	12,53	13,24	13,99	14,59	15,65	16,65	17,74	17,93	18,20	57,6	1,5
Köln	8,00	8,01	8,20	8,30	8,81	8,97	9,53	9,94	10,41	10,86	10,94	11,17	35,7	2,1
Frankfurt a.M.	9,68	10,01	10,32	10,79	11,27	11,71	12,04	12,76	13,09	13,59	13,66	14,21	40,3	4,1
Stuttgart	8,56	8,78	9,07	9,51	10,05	10,73	11,31	11,93	12,62	13,33	13,45	13,87	55,7	3,1
Düsseldorf	7,63	7,78	8,03	8,43	8,88	9,05	9,35	9,92	10,19	10,55	10,65	11,00	38,3	3,2

(Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH)

3. Haben die Regelungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes nach Kenntnis der Bundesregierung die Entwicklung der Neuvertragsmieten bundesweit gebremst?
4. Haben die Regelungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes nach Kenntnis der Bundesregierung die Entwicklung der Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten gebremst?

Die Fragen 3 und 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Aussage darüber, ob und wie sich die Regelungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auswirken, kann derzeit nicht getroffen werden. Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Die Neuregelungen in § 556g Absatz 1a und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Auskunftspflicht des Vermieters und zur Erleichterung des Rügeerfordernisses finden nur auf Mietverhältnisse Anwen-

derung, die ab dem 1. Januar 2019 begründet wurden. Eine verlässliche Datengrundlage ist daher noch nicht vorhanden. Zudem ist zu bedenken, dass die genannten Bestimmungen nicht die zulässige Höhe der Neuvertragsmieten betreffen, sondern Mieterinnen und Mietern die Geltendmachung von Ansprüchen aus einer Verletzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) erleichtern.

Die durch das Mietrechtsanpassungsgesetz eingeführte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und die Verringerung des Umlagesatzes für solche Mieterhöhungen wirken sich unmittelbar nur auf Bestandsmietverhältnisse aus. Ein Einfluss auf die Höhe der Neuvertragsmieten kann sich erst bei Weitervermietung einer modernisierten Wohnung im Geltungsbereich der Mietpreisbremse ergeben.

5. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die Mietpreisbremse nach der Verschärfung durch das Mietrechtsanpassungsgesetz nun ihren Zweck, nämlich die Dämpfung der Entwicklung der Neuvertragsmieten, erfüllt?

Die im Auftrag der Bundesregierung durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e. V. (DIW Berlin) im Jahr 2018 durchgeführte Evaluation der Mietpreisbremse hat gezeigt, dass die Regelungen dort, wo sie durch Erlass einer Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung zur Anwendung kommen, den Mietenanstieg moderat verlangsamt haben. Die Evaluation hat allerdings auch festgestellt, dass die Obergrenze der Mietpreisbremse aus § 556d Absatz 1 BGB in Mietinseraten sehr häufig nicht eingehalten wird. Die vom DIW Berlin untersuchten Studien legten daher den Schluss nahe, dass es in großen Städten durchaus häufig zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse kam. Vor diesem Hintergrund hat das DIW Berlin vorgeschlagen, die Wirkung der Mietpreisbremse zu verbessern, indem ihre Geltendmachung vereinfacht und ökonomische Anreize, eine höhere als die zulässige Miete zu vereinbaren, beseitigt werden. Ein Teil dieser Empfehlungen ist durch das Mietrechtsanpassungsgesetz bereits umgesetzt worden. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 3 und 4 verwiesen.

6. Welche Änderungen an der Mietpreisbremse plant die Bundesregierung derzeit konkret?
7. Beabsichtigt die Bundesregierung, die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre zu verlängern?
8. Beabsichtigt die Bundesregierung, Vermieter zu verpflichten, bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu viel erhaltene Miete auch rückwirkend zurückzuzahlen?
9. Beabsichtigt die Bundesregierung, die Verordnungsermächtigung für die Länder zu ändern und die Begründung für den Erlass der Mietpreisbremse zu lockern?
10. Beabsichtigt die Bundesregierung, es Mietervereinen zu ermöglichen, die Ersteller von Wohnungsinseraten aufgrund der im Inserat angegebenen Miete abmahnen zu können?

Die Fragen 6 bis 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In Umsetzung des Ergebnisses der Evaluation der Mietpreisbremse bestehen innerhalb der Bundesregierung Überlegungen, die Regelungen zur Mietpreisbremse zu verlängern und weitere gesetzliche Änderungen vorzunehmen, um der Mietpreisbremse eine noch größere Wirkung zu verschaffen. Die Abstimmung zu diesen Fragen ist innerhalb der Bundesregierung noch nicht abgeschlossen.

11. Wann beabsichtigt die Bundesregierung, die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vereinbarte Reform des Mietspiegelrechts (www.bundesregierung.de/resource/blob/656734/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1, S. 111) vorzulegen?

Die Bundesregierung beabsichtigt, einen Gesetzentwurf für eine Reform des Mietspiegelrechts zeitnah in dieser Legislaturperiode vorzulegen.

12. Soll eine Reform der Vorschriften zum Mietspiegel – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – lediglich den Bindungszeitraum von Mietspiegeln verlängern, oder auch den Betrachtungszeitraum?

Der Bindungszeitraum von Mietspiegeln ist der Zeitraum, in dem Mietspiegel Geltung beanspruchen und nach dessen Ablauf sie der Marktentwicklung anzupassen bzw. neu zu erstellen sind. Der im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 weiter enthaltene Satz: „Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft“ (Zeile 5221) bezieht sich auf den Betrachtungszeitraum für die ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung kann insbesondere unter Rückgriff auf einen Mietspiegel ermittelt werden. Sie ist aber von ihrem Darstellungsinstrument Mietspiegel zu unterscheiden.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete war Thema des Wohngipfels am 21. September 2018. Das Ergebnispapier des Wohngipfels sieht vor, den Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Diese Vereinbarung soll zeitnah umgesetzt werden.

13. Wurde die im Koalitionsvertrag vereinbarte Prüfung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums durchgeführt, und falls ja, welches Ergebnis hat die Prüfung ergeben?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Jahr 2018 untersucht, welche Auswirkungen die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hätte. Demnach würden auf dynamischen Mietmärkten mit jährlich um 5 Prozent ansteigenden Angebotsmieten die Mietspiegelwerte eines zukünftigen Mietspiegels durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre um knapp 3 Prozent niedriger liegen als wenn der Betrachtungszeitraum weiterhin vier Jahre betragen würde und auf zehn Jahre gerechnet würde sich der durchschnittliche jährliche Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4,8 Prozent bei einem vierjährigen Betrachtungszeitraum auf 4,4 Prozent reduzieren.

14. In wie vielen Kommunen gilt nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisbremse?

Die Landesregierungen haben nach Kenntnis der Bundesregierung 355 Kommunen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Absatz 2 BGB bestimmt.

(Datenbasis: Mietpreisbegrenzungsverordnungen der Länder, BBSR-Recherche, Stand: August 2019)

15. In wie vielen Kommunen, in denen die Mietpreisbremse gilt, liegt nach Kenntnis der Bundesregierung kein Mietspiegel vor?

Nach Kenntnis der Bundesregierung liegt in 255 Kommunen, die von den Landesregierungen nach § 556d Absatz 2 BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt wurden, kein Mietspiegel vor. (Datenbasis: Mietpreisbegrenzungsverordnungen der Länder – BBSR-Recherche, Stand: August 2019; BBSR-Mietspiegeldatenbank, Stand: 31. März 2019)

16. Wie sollen Vermieter in Kommunen mit Mietpreisbremse, in denen kein gültiger Mietspiegel vorliegt, nach Auffassung der Bundesregierung die ortsübliche Vergleichsmiete als Grundlage zur Berechnung der maximal zulässigen Neuvertragsmiete ermitteln, welche Kosten entstehen dabei nach Kenntnis der Bundesregierung für Vermieter, und ist die Bundesregierung der Auffassung, dass Vermietern diese Kosten zumutbar seien?

Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten unabhängig davon, ob in dem von der Landesregierung als angespanntem Wohnungsmarkt bestimmten Gebiet ein Mietspiegel vorhanden ist oder nicht. Liegt ein Mietspiegel vor, können Vermieter und Mieter zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf diesen zurückgreifen. Bei einem nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten qualifizierten Mietspiegel wird – soweit er aktuell ist – gesetzlich vermutet, dass die im Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Absatz 3 BGB). Einfachen Mietspiegeln kann – abhängig von ihrer Qualität – eine Indizwirkung für die ortsübliche Vergleichsmiete zukommen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Februar 2019, VIII ZR 245/17). Liegt weder ein aktueller qualifizierter Mietspiegel noch ein aktueller einfacher Mietspiegel mit Indizwirkung vor, kann ein Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens ermitteln. Anhaltspunkte für die ortsübliche Vergleichsmiete bieten auch Vergleichswohnungen, wie sie beispielsweise in Vergleichsmietendatenbanken von Vermieter- oder Mieterverbänden abgebildet werden. Die Situation stellt sich insoweit nicht anders dar als bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Kosten, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gemeinden anfallen, in denen nicht auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden kann, können sehr verschieden sein. Die Höhe der Kosten dürfte davon abhängen, ob Vermieter auf Vergleichsdatenbanken und statistische Erhebungen zurückgreifen können oder ob es der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedarf. Auch Vermieter- und Mieterverbände können ggf. ihre Expertise zur Verfügung stellen. Eine genaue Bezifferung der Kosten ist nicht möglich. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz hat vor diesem Hintergrund darauf hingewiesen, dass bei der Abwägung, ob eine Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt aus-gewiesen wird, auch berücksichtigt werden sollte, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten der Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können. Es dürfte regelmäßig

ein Bedürfnis zur Erstellung eines Mietspiegels bestehen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen (Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 29).

17. Wie viele Ordnungswidrigkeiten nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise) wurden nach Kenntnis der Bundesregierung bislang festgestellt?
18. Wie viele Ordnungswidrigkeiten nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise) wurden nach Kenntnis der Bundesregierung bislang mit einer Geldbuße geahndet?
19. Wie hoch waren nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt die Geldbußen, die aufgrund einer Ordnungswidrigkeit nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise) verhängt wurden?

Die Fragen 17 bis 19 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zur Anzahl der nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes festgestellten und geahndeten Ordnungswidrigkeiten und zur Höhe etwa verhängter Geldbußen liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor. Für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind die Länder zuständig.

20. Ist die Bundesregierung bereit, sich die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Mietpreisrecht im Rahmen eines Bund-Länder-Streitverfahrens gegen das Land Berlin bestätigen zu lassen?

Diese Frage stellt sich für die Bundesregierung derzeit nicht. Das Land Berlin hat bislang keine eigenen Regelungen im Mietpreisrecht geschaffen.

