

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 19/15824 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/15122 –**

Robuste Mietpreisbremse einführen

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Bundesregierung bezieht sich zur Begründung ihres Gesetzentwurfs auf eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Wirksamkeit der im Jahr 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW Berlin). Danach habe sich der Mietanstieg aufgrund der sog. Mietpreisbremse nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) moderat verlangsamt. Ein baldiges Auslaufen der Mietpreisbremse erscheine infolgedessen nicht sinnvoll. Eine Mietpreisbegrenzung durch Rechtsverordnung solle deshalb für weitere fünf Jahre eingeräumt werden. Die Studie habe auch ergeben, dass Wohnraum in Inseraten regelmäßig zu höheren Mieten angeboten werde, als nach dem Grundtatbestand der Mietpreisbremse zulässig. Anders als bisher soll eine Vermieterin oder ein Vermieter deshalb nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zur Rückzahlung verpflichtet sein, sondern – soweit

die Mieterin oder der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt und das Mietverhältnis noch nicht beendet ist – bereits ab Beginn des Mietverhältnisses.

Zu Buchstabe b

Nach Ansicht der antragstellenden Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat die Mietpreisbremse bisher kaum Wirkung gezeigt. Mit einer Kappung der Miete erst bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete seien die Mieten in Ballungszentren trotz der Mietpreisbremse nach wie vor zu hoch, womit insbesondere das Ziel, einkommensschwächeren Haushalten die Wohnungssuche zu erleichtern, verfehlt werde. Insgesamt schöpften die bisherigen wie die von der Bundesregierung vorgeschlagenen Regelungen das Potential einer Mietpreisbremse nicht aus. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert deshalb weitreichendere Maßnahmen zur Entlastung von Mieterinnen und Mietern auf angespannten Wohnungsmärkten, wie insbesondere eine weitere Absenkung der zulässigen Miethöhe von 10 auf 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, eine Abschaffung der Rügepflicht von Mieterinnen und Mietern sowie eine räumliche und zeitliche Ausweitung der Mietpreisbremse.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/15824 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/15122 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/15824 mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:

Artikel 1 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

2. § 556g wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 werden die Wörter „ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses“ gestrichen.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden die Wörter „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ gestrichen.
- bb) Folgender Satz wird angefügt:
- „Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.““;

- b) den Antrag auf Drucksache 19/15122 abzulehnen.

Berlin, den 12. Februar 2020

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Dr. Heribert Hirte

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Michael Groß
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Niema Movassat
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Christian Kühn (Tübingen)**I. Überweisung**

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlagen auf den **Drucksachen 19/15824 und 19/15122** in seiner 136. Sitzung am 18. Dezember 2019 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlagen auf den Drucksachen 19/15824 und 19/15122 in seiner 41. Sitzung am 12. Februar 2020 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE., den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 19/15824 anzunehmen. Den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/15122 empfiehlt er mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, abzulehnen.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/15824 am 19. Dezember 2019 befasst. Danach ist eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs gegeben. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich der Leitprinzipien 1 – Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden – und 5 – Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern – sowie des Sustainable Development Goal (SDG) 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden – und des Indikators 11.3 – Wohnen: Überlastung durch Wohnkosten. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlage auf Drucksache 19/15122 in seiner 76. Sitzung am 15. Januar 2020 einvernehmlich von der Tagesordnung abgesetzt. In seiner 80. Sitzung am 12. Februar 2020 hat er die Vorlagen auf den Drucksachen 19/15824 und 19/15122 abschließend beraten.

Die **Fraktion der CDU/CSU** erläuterte den Gesetzentwurf der Bundesregierung, der im Kern eine Verlängerung der Mietpreisbremse beinhalte. Sie betonte, dass das Instrument der Mietpreisbremse kein Allheilmittel sei. Vielmehr sei entscheidend, dass ein größeres Angebot an Wohnraum zur Verfügung gestellt werde, indem mehr und kostengünstiger gebaut werde. Die Mietpreisbremse biete insoweit eine Übergangslösung, die aufgrund der anhaltend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt mit dem Gesetzentwurf auf weitere fünf Jahre verlängert werden solle. Die Zeit bis zum Jahre 2025 müsse von den Ländern genutzt werden, um mehr Bauland auszuweisen bzw. den sozialen Wohnungsbau auszuweiten. Das Bundesverfassungsgericht habe die Mietpreisbremse mit Beschluss vom 18. Juli 2019 für verfassungskonform erklärt, in seiner Entscheidung aber deutlich gemacht, dass es sich nur um ein befristetes, vorübergehendes Instrument handeln könne. Die Fraktion betonte, dass sie die Vorverlagerung des Anspruches auf Rückerstattung zuviel gezahlter Miete auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns als Teil des Kompromisses mittrage, auch wenn sich das Gleichgewicht zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter auf der einen und der Vermieterinnen und Vermieter auf der anderen Seite hierdurch deutlich verschiebe. Insbesondere die privaten Kleinvermieter hätten in Folge dessen ein erhöhtes Risiko zu tragen.

Die **Fraktion DIE LINKE.** hielt dem entgegen, dass auch private Kleinvermieter mit Hilfe von Verbänden die Möglichkeit hätten, vor einer Mieterhöhung die zulässige Miethöhe zu ermitteln. Es gebe die Realität nur unvollständig wieder, wenn allein sie auf Vermieterseite als Beispiel angeführt würden und nicht die großen Wohnungsbauunternehmen, die von großen Gewinnspannen profitierten. Im Übrigen sei bei der Gewichtung der Interessen

im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen, dass sich die Vermieterinnen und Vermieter im Falle eines Anspruches auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete rechtswidrig verhalten hätten. Es liege im Interesse aller, wieder einen rechtmäßigen Zustand herzustellen. Im Ergebnis bewertete sie den Gesetzentwurf als positiv, enthalte sich aber, da der Gesetzentwurf von unterstützenswürdigeren Überlegungen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz in wesentlichen Punkten abweiche, insbesondere die Abschaffung der Rügepflicht nicht aufgreife und bestehende Mietverträge in die Regulierung nicht einbeziehe. So werde die Mietpreisbremse, wie durch die Ergebnisse der DIW-Studie belegt, kaum eine dämpfende Wirkung entfalten. Die Fraktion sah vor allem eine erhöhte Bautätigkeit durch die Kommunen und eine Verwaltung von Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften als wirkungsvolles Instrument an.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begründete ihre Zustimmung zum Gesetzentwurf damit, dass sich die Mietpreisbremse als wichtiges Instrument bewährt habe, um den Anstieg der Mieten zumindest abzubremsen. Ihre Verlängerung sei dringend notwendig. Sie sei besser als ihr Ruf und ein Schritt in die richtige Richtung. Die Fraktion gab aber zu bedenken, dass dort, wo die Mietpreisbremse nicht gelte, wie insbesondere in den „Speckgürteln“ der Großstädte, nach wie vor große Mietpreissprünge zu verzeichnen seien. Sie sprach sich deshalb für eine Ausweitung auf das gesamte Bundesgebiet, eine Entfristung, eine Streichung der Ausnahmen und eine Abschaffung der Rügepflicht aus.

Die **Fraktion der SPD** zeigte sich erleichtert über den mit dem Koalitionspartner der Fraktion der CDU/CSU gefundenen Kompromiss, die Mietpreisbremse zu verlängern, auch wenn sie sich eine weitergehende Regulierung gewünscht hätte. Sie wies zugleich darauf hin, dass Mieten nachweislich gesunken seien, was als Erfolg der Mietpreisbremse zu werten sei. Sie räumte aber ein, dass es sich hierbei lediglich um eine Bremse und nicht um eine nachhaltige Deckelung der Mietpreise handele, eine flächendeckend geltende Mietpreisbremse hingegen eine deutlich größere Wirkkraft entfalten könnte und deshalb vorzugswürdig wäre. Das Problem des Mietpreisanstieges bei Bestandsmieten sowie die Reform des § 5 Wirtschaftsstrafrecht stünden noch aus und müssten als nächste Schritte angegangen werden. Die Fraktion betonte, dass der Bund 1,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt habe, wies aber zugleich darauf hin, dass die besten Förderprogramme wirkungslos blieben, wenn die Länder diese Option nicht aufgriffen. Sie sprach sich dafür aus, die Länder insoweit stärker in die Pflicht zu nehmen.

Die **Fraktion der FDP** bezeichnete die Mietpreisbremse als falsches Instrument, um den Anstieg der Mietpreise zu deckeln. Vielmehr müsse das Angebot an Wohnraum erhöht werden. Sie wies darauf hin, dass der Anteil an Kleinvermieter von allen Vermieterinnen und Vermietern zwei Drittel ausmache und diese deshalb bei regulativen Maßnahmen in besonderer Weise zu berücksichtigen seien.

Die **Fraktion der AfD** lehnte die Mietpreisbremse als Instrument ebenfalls grundsätzlich ab. Insbesondere die Vorverlagerung des Anspruches auf Rückerstattung auf den Zeitpunkt des Mietbeginns, soweit die Mieterin oder der Mieter innerhalb von 30 Monate nach Mietbeginn die Mieterhöhung rüge, gehe zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter und sei deshalb unvertretbar.

Zu der Vorlage auf Drucksache 19/15824 lagen dem Ausschuss zwei Petitionen vor.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/15824 in geänderter Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Ausschuss eingebracht haben. Der Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktionen FDP und DIE LINKE. angenommen.

Mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfiehlt der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz**, den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 19/15122 abzulehnen.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 19/15824 verwiesen.

Artikel 1 Nummer 2 wird unterteilt in zwei Buchstaben.

Unter Buchstabe a wird § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 aus redaktionellen Gründen geändert. Es wird klar gestellt, dass der Vermieter unaufgefordert Auskunft über eine Vormiete erteilen muss, wenn diese die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt und der Vermieter sich auf diese höhere Vormiete berufen will. Die maßgebliche Vormiete bestimmt sich dabei nach § 556e Absatz 1. Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, sind bei der Ermittlung der Vormiete nach § 556e Absatz 1 Satz 2 auch weiterhin nicht zu berücksichtigen.

Buchstabe b übernimmt die bisher in Artikel 1 Nummer 2 des Gesetzentwurfs der Bundesregierung enthaltene Änderung von § 556g Absatz 2.

Berlin, den 12. Februar 2020

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Michael Groß
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Niema Movassat
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

