

## **Antrag**

**der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, Luise Amtsberg, Katharina Dröge, Harald Ebner, Kai Gehring, Stefan Gelbhaar, Britta Haßelmann, Anja Hajduk, Dieter Janecek, Katja Keul, Stephan Kühn (Dresden), Renate Künast, Markus Kurth, Monika Lazar, Sven Lehmann, Dr. Irene Mihalic, Claudia Müller, Beate Müller-Gemmeke, Dr. Konstantin von Notz, Lisa Paus, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Corinna Rüffer, Ulle Schauws, Dr. Gerhard Schick, Stefan Schmidt, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind die elementaren sozialen Fragen, die umgehend angegangen werden müssen. Viele Menschen, zunehmend aus der Mittelschicht, zahlen aufgrund rasant steigender Mieten drauf oder können sich die Miete in den Städten nicht mehr leisten und sind von Verdrängung bedroht. Das ist eine Gefahr für den sozialen Frieden. Seit 2014 hat sich die Zahl der Wohnungslosen laut Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe auf 860.000 Menschen verdoppelt. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge, die in Deutschland gerade seit der Finanzkrise von der großen Koalition vernachlässigt wurde.

Die bisherigen rechtlichen Maßnahmen zur Dämpfung des Mietenanstiegs haben versagt. Die sogenannte „Mietpreisbremse“ hat derart viele Schlupflöcher, dass sie nur eine geringe Wirkung entfaltet. Genauso wie es von vielen Expertinnen und Experten erwartet wurde und wie es die Bundesregierung kürzlich selbst in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN anerkennen musste (Drs.-Nr. 19/794). In den über 313 angespannten lokalen Wohnungsmärkten in denen knapp 28 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands leben, gibt es keinen ausreichenden Schutz für Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung. Die Initiativen der letzten Bundesregierungen haben daran nichts geändert, weshalb die Mietpreisbremse und die Mietpolitik insgesamt reformiert und der Mieterschutz wieder ausgebaut werden müssen.

Die Verwerfungen auf dem freien Wohnungsmarkt, gerade in den wachsenden Städten, wo die Jobs und die Kitas sind, stellen zahlreiche Familien und Haushalte vor ernste Probleme – auch solche mit mittleren und sogar höheren Einkommen. Wenn sie nicht geerbt haben, stehen sie ohne ausreichend Eigenkapital da und sind auf ein bezahlbares Mietangebot des freien Marktes angewiesen. Aufgrund der rasanten Teuerung erleiden sie reale, teils drastische Einkommensverluste oder müssen berufliche

und familiäre Entwicklungen zurückstellen. Viele müssen auf den Kauf eines Eigenheims verzichten, weil sie – auch wegen der hohen Mieten – nicht ansparen können.

#### Günstige Mieten schwinden

In den wachsenden Städten schmilzt das Angebot günstiger Mietwohnungen, auf die Menschen mit kleinen Einkommen und Familien mit mittleren Einkommen angewiesen sind. Seit die schwarz-gelbe Regierung im Jahr 1988 das Ende der Wohngemeinnützigkeit beschlossen hat, ist von damals vier Millionen sozial gebundenen Wohnungen nur noch eine Million geblieben, Tendenz abnehmend.

#### Balance wiederherstellen

Mieterinnen sind unter Druck. Durch Zuzug in die Städte, die Finanzkrise und stark gestiegene Investitionen in „Betongold“ und schwindenden Sozialwohnraum steigen ihre Belastungen. In der Rechtsprechung brachten zuletzt mehrere Urteile Erleichterungen für Vermieter. Das Mietrecht muss geändert werden, um die Balance wiederherzustellen und Wohnraum bezahlbar zu halten. Wohnen darf nicht zur Ware verkommen. Dazu braucht es eine wirksame und enger gefasste Mietpreisbremse für Wiedervermietungen, gedämpfte Mietsteigerungen in bestehenden Verträgen, Korrekturen am Kündigungsschutz und bei den Betriebskosten. Gruppen- oder Verbandsklagerechte sollen helfen, Mieterrechte gegenüber zunehmend finanzstarken und anonymen Immobilienfonds und Aktiengesellschaften zu vertreten. Auch Läden und Wohngruppen von sozialen Trägern sind zunehmend von Verdrängung bedroht oder betroffen. Ein wirksamer Schutz vor Verdrängung von Gewerbemietern durch ein Gewerbemietrecht und von gemeinnützigen Trägern durch besseren Kündigungsschutz ist daher dringend erforderlich. Heute ist die Unterstützung für Klimaschutz in Gebäuden in Gefahr, denn immer wieder wird energetische Modernisierung für überzogene Mietsteigerungen und als Entmietungsinstrument missbraucht. Um die Paris-Ziele nicht zu gefährden, müssen die Modernisierungs-Mieterhöhung dringend reformiert und den Mieterinnen und Mietern wirksame Instrumente gegeben werden, um die Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener energetischer Standards einzufordern..

Auch wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen selbst barrierefrei oder einbruchssicher machen wollen, birgt das Mietrecht zu hohe Hürden. Allein bis 2030 wird von einem zusätzlichen Bedarf von etwa drei Millionen altersgerechten Wohnungen ausgegangen. Dies wird ohne Möglichkeiten zu eigenen Umbauten der Mieterinnen und Mieter schwierig zu erreichen sein.

#### Anbieterseite stärken – Investitionen, Bauland, Wohneigentum

Auch die Anbieterseite muss darin gestärkt werden, zielführende Investitionen vorzunehmen und das Angebot bedarfsgerecht auszuweiten. Die Mietpreisbremse muss Erstmieten im Neubau ausnehmen, um diesen anzukurbeln. Ferner braucht es ein Investitionsprogramm des Bundes, das ein neues, zusätzliches Angebot von einer Million dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft (Neue Wohngemeinnützigkeit), eine Baulandoffensive für bezahlbare Wohnungen und dazugehörige grüne, soziale und Mobilitäts-Infrastruktur in wachsenden Städten. Um den Klimaschutz endlich kraftvoll anzugehen, soll ein Innovationspaket Faire Wärme in Höhe von 7 Milliarden Euro aufgelegt und faire Wege zum Wohneigentum eröffnet werden.

## II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- (1) die Mietentwicklung in den Gebieten mit Wohnraummangel zu dämpfen und dazu
  1. die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung zu einem wirksamen Instrument umzubauen, indem in den Gebieten mit Wohnraummangel

- a. die zulässige Miethöhe von derzeit 10 Prozent auf 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt wird,
  - b. die Rügepflicht der Mieter bei unzulässig überhöhter Miete durch eine Auskunftspflicht des Vermieters über die Grundlagen und Zulässigkeit der vereinbarten Miete ersetzt wird,
  - c. die Ausnahmen für Wohnungen, deren Mieten bereits höher als 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, für „umfassende Modernisierungen“ und für möblierte und zeitlich befristet vermietete Wohnungen abgeschafft werden, erstvermietete Neubauwohnungen jedoch ausgenommen werden, mit Bestandsschutz für die höhere Erstmiete auch bei Wiedervermietung,
  - d. die Mietpreisbremse dauerhaft im Mietrecht integriert und die mögliche Geltung vor Ort auf mindestens 10 Jahre ausgeweitet wird,
  - e. fragwürdige Kriterien zur Definition von Wohnraummangelgebieten abgeschafft werden,
  - f. ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse als Ordnungswidrigkeit geahndet wird und die Mieter zu viel gezahlte Beträge zurückerhalten;
2. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu dämpfen und dazu
    - a. die Miete in Wohnraummangelgebieten statt um höchstens 15 um höchstens 10 Prozent in 3 Jahren zu erhöhen (§ 558a BGB),
    - b. bundesweit die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten 10 statt 4 Jahre zu berechnen;
  3. die Transparenz am Mietwohnungsmarkt zu stärken und daher
    - a. qualifizierte Mietspiegel auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, gegebenenfalls mit Hilfe einer Verordnung über die anzuerkennenden wissenschaftlichen Kriterien, sowie
    - b. es Gemeinden mit Wohnraummangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, mit einer anteiligen Förderung z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, auch so dass Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können;
- (2) Zukunftsinvestitionen fair zu gestalten und dazu
4. die Kosten der Mieterhöhung nach Modernisierungen für die Mieterinnen und Mieter an heutige Zinssätze anzupassen und daher
    - a. die Umlagefähigkeit von heute 11 Prozent der Modernisierungskosten im Jahr auf 6 Prozent abzusenken (§ 559 BGB),
    - b. bis zur Höhe von 2 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren zu kappen,
    - c. diese auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes zu begrenzen, sonstige Wohnwert verbessernde Maßnahmen können dann über den Mietspiegel refinanziert werden, dabei muss durch energetische Modernisierungen Primär- und Endenergie eingespart werden, damit Mieterhöhungen durch Heizkostenersparnisse anteilig refinanziert werden können;
  5. die Rechte der Mieterinnen und Mieter bei der Geltendmachung von Härtefällen zu stärken und die Regelungen zur Duldung von Modernisierungen wie folgt zu ändern:
    - a. in Modernisierungsankündigungen ist auf die Möglichkeit von Härtefällen und dazugehörige Fristen deutlich, verständlich und hervorgehoben hinzuweisen,

- b. die Frist zur Geltendmachung von Härtefällen von heute einem Monat auf 2 Monate auszuweiten,
  - c. ein wirtschaftlicher Härtefall ist in der Regel ab einer Bruttowarmmiete in Höhe von 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens festzulegen;
6. Mietermodernisierungen zu ermöglichen, indem
- a. der Mieter vom Vermieter eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen kann, die für die zeitgemäße Nutzung der Mietsache erforderlich sind und wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an einer unveränderten Erhaltung der Mietsache dem Interesse des Mieters überwiegt, sowie
  - b. keine Verpflichtung des Mieters zum Rückbau besteht, wenn der Mieter altersgerecht umbaut, Barrieren reduziert oder Einbruchschutz vornimmt;
- (3) auf jüngere Rechtsprechung und aktuelle Herausforderungen zu reagieren und dazu
7. den Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter zu stärken, so Zwangsräumungen zu vermeiden und hierfür folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a. wird die Miete direkt vom Jobcenter oder von Sozialhilfeträgern an die Vermieterinnen und Vermieter überwiesen und sammeln sich aufgrund verspäteter oder unzureichender Überweisung Mietrückstände an, die den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen, soll die Verschuldensvermutung zulasten des Mieters entfallen,
  - b. der Mieter muss auch bei der ordentlichen Kündigung bei vorgeblichen Zahlungsrückständen die Möglichkeit haben, durch eine Nachzahlung vergleichbar der außerordentlichen Kündigung diese unwirksam zu machen,
  - c. für Mieterinnen und Mieter, die berechtigt von ihrem Recht auf Mietminderung Gebrauch machen, soll der Kündigungsschutz wieder gelten. Der Kündigungsschutz soll auch auf gemeinnützige Vereine ausgeweitet werden, wenn diese Wohnraum im Rahmen ihrer sozialen Zwecke untervermieten,
  - d. das Mietminderungsrecht auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich auszuweiten;
8. Mieterinnen und Mieter vor Mietpreisüberhöhung zu schützen und daher
- a. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) praxistauglich auszugestalten, indem auf das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ einer Mangellage verzichtet und geregelt wird, dass Mietentgelte schon dann unangemessen hoch sind, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 15 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist,
  - b. eine Ausweitung von § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse in Wohnraumangelgebieten,
  - c. Möglichkeiten wirksamerer Unternehmenssanktionen zu schaffen und
  - d. im Wirtschaftsstrafrecht die missbräuchliche Ankündigung und Durchführung von baulichen Maßnahmen zum Zwecke der Beendigung des Mietverhältnisses mit einer Geldbuße behördlich ahnden zu können,

- e. mögliche Schadensersatzansprüche bei missbräuchlicher Ankündigung und Durchführung von baulichen Maßnahmen zum Zwecke der Beendigung des Mietverhältnisses zu regeln;
9. Mieterinnen und Mieter zu entlasten, indem die Betriebskostenabrechnung verbraucherfreundlicher wird und daher
- a. die Umlagefähigkeit von auf das Grundeigentum bezogenen Lasten (Abgaben/Kosten), insbesondere der Grundsteuer, auf die Mieterinnen und Mieter zu streichen,
  - b. die Betriebskostenabrechnung im Dialog mit Mieter- und Vermieterverbänden so zu reformieren, das sie rechtssicher, einfach und nachvollziehbar wird,
  - c. bei der Wohnfläche zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel nicht erst dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche mehr als 10 Prozent größer ist als die tatsächliche Wohnfläche, sowie eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche festzulegen;
10. zusätzliche Probleme zu lösen und dazu
- a. Gruppenklagemöglichkeiten einzuführen und so auch Kollektivrechte von Mieterinnen und Mietern zu stärken,
  - b. ein Konzept vorzulegen, mit dem Wohnungstausch befördert und Untermietverhältnisse erleichtert werden können,
  - c. das Vorkaufsrecht, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) zusteht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen, auszuweiten,
  - d. das bestehende Gewerbemietrecht weiterzuentwickeln und durch Regelungen bezüglich des Kündigungsschutzes sowie der Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und der Erstellung von Gewerbemietspiegeln zu ergänzen.

Berlin, den 26. Juni 2018

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**

## **Begründung**

Zu 1.

Zu a): Verschiedene Studien (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW, 1.6.2016, DIW Wochenbericht, S. 491; RegioKontext GmbH „Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin“, 27.5.2016) belegen, dass die Mietpreisbremse in den untersuchten Kommunen kaum wirkt und die Neuvertragsmieten ungebremst weiter steigen. Eine weitere Untersuchung des DIW (Wochenbericht 7 2018) attestiert der Mietpreisbremse zwar eine minimale Wirksamkeit, begründet diese allerdings in ihrer grundsätzlichen Konstruktion. Demnach konnte nur auf den Wohnungsmärkten eine Dämpfung erzielt werden, bei denen in den letzten vier Jahren die Mieten um mindestens 3,9 Prozent gestiegen sind. Um mehr Wohnungsmärkte vor einer unumkehrbar steigenden Mietpreisspirale zu schützen, soll daher die Begrenzung der Neuvertragsmieten von derzeit 10 Prozent auf 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden.

Zu b): Die fehlende Transparenz für Mieterinnen und Mieter bezüglich der zulässigen Miethöhe ist problematisch. Die bisherige Ausgestaltung schafft eine falsche Anreizstruktur. Es lohnt sich für Vermieter, die Mietpreisbremse durch zu hohe Mieten zu umgehen, da sie erst ab dem Zeitpunkt, ab dem Mieterinnen und Mieter qualifiziert rügen, überhaupt zur Rückzahlung einer zu hohen Miete verpflichtet sind. Daher muss die aktuelle Rügepflicht des Mieters durch eine Auskunftspflicht des Vermieters ersetzt werden.

Zu c): Die Wirkung der Mietpreisbremse wird durch zahlreiche Ausnahmen untergraben. Neben bereits überhöhten Wohnungsmieten sind auch umfassend modernisierte Wohnungen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete ausgenommen. Zur Auslegung des Begriffs „umfassende Modernisierung“ wird § 16 Absatz 1 Nr. 4 Wohnraumförderungsgesetz herangezogen, welcher einen wesentlichen Bauaufwand erfordert. Dieser ist dann gegeben, wenn die Investitionskosten etwa ein Drittel vergleichbarer Neubauwohnungen betragen. Damit wird für Vermieter der falsche Anreiz gesetzt, während eines Mieterwechsels möglichst hochpreisig (und nicht möglichst bedarfsgerecht) zu modernisieren, um die Mietpreisbremse gezielt zu unterlaufen. Bezahlbarer Wohnraum geht dadurch verloren. Sie sind daher aufzuheben. Diese Neuregelungen gelten nicht für zum Zeitpunkt der Neuregelung schon bestehende Mietverhältnisse.

Auch möblierte Wohnungen, die zeitlich befristet vermietet werden, sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Immer mehr Wohnungen werden möbliert vermietet, um die Mietpreisbremse gezielt zu umgehen. So hat das Forschungsinstitut Empirica in einer Studie für die „Süddeutsche Zeitung“ belegt, dass in München mittlerweile 60 Prozent aller Inserate möblierte Wohnungen betreffen. Vor vier Jahren lag der Anteil noch bei 35 Prozent. Von der Neuregelung unberührt ist der heute schon mögliche Möblierungszuschlag auf die Miete, der sich am Zeitwert der Möbel bemisst.

Eine weitere Ausnahme betrifft alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Auch hier wird ein relevanter Anteil an Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen. Damit der Neubau dennoch nicht durch die Regelung behindert wird, schlägt dieser Antrag vor, erstvermietete Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen.

Zu d): Insgesamt ist die Mietpreisbremse zeitlich zu kurz angelegt. Ist der Zeitraum für die Anwendbarkeit zu kurz, haben die betroffenen Wohnungsmärkte kaum eine Möglichkeit, sich zu entspannen. Die wohnungspolitischen Maßnahmen vor Ort müssen auch die Möglichkeit haben, Wirkung zu entfalten. Deshalb soll ihre Anwendbarkeit vor Ort auf 10 Jahre ausgeweitet werden. Außerdem soll das Instrument fester Bestandteil des Zivilrechts werden, das immer dann für 10 Jahre angewendet werden kann, wenn eine Wohnraummangellage vorliegt. Nach derzeitiger Rechtslage läuft die Mietpreisbremse im Jahr 2020 aus.

Zu e): Die Große Koalition hat unnötige Hürden bei der Nutzung der Mietpreisbremse vor Ort eingeführt. Bereits vor ihrer Einführung konnten Landesregierungen Gebiete oder Teilgebiete festlegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und hier Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung erlassen (§ 577a Absatz 2). Obwohl es sich hier auch um einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters handelt, sind weitergehende Kriterien zur Festlegung der Gebiete nicht erforderlich gewesen. Daher ist es nicht nachvollziehbar, warum das für die Einführung der Mietpreisbremse in denselben Gebieten erforderlich sein soll.

Zu f): Mieterinnen und Mieter sollen durch § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) vor überhöhten Mieten geschützt werden. Mit einer entsprechenden Ergänzung sollen neben den bisher bereits geltenden Tatbeständen zur Mietpreisüberhöhung zukünftig auch die Verstöße gegen die zivilrechtlichen Vorschriften zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d und § 556e BGB als Ordnungswidrigkeit erfasst werden. Den zuständigen Behörden wird es damit möglich, bei Vorliegen von Erkenntnissen, dass die vereinbarte Miete zu Mietbeginn in angespannten Wohnungsmärkten gegen die Regelungen in § 556d und § 556e BGB verstößt, den Sachverhalt zu prüfen und ggf. einen Verstoß als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße zu ahnden.

Zu 2.

Eine Möglichkeit für Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden; hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, sollen nach diesem

Antrag die Kappungsgrenze in Wohnraummangelgebieten auf 10 Prozent reduziert und bundesweit die Mietentgelte der letzten 10 Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.

Bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht mehr aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen. Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels soll dieser als einzig mögliches Begründungsmittel für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt werden (§ 558a Absatz 3 BGB).

Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels, ist das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel zu begründen. Mieterinnen und Mieter können so die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens prüfen und unberechtigte Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter zurückweisen.

Zu 3.

Die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel lassen zu viel Interpretationsspielraum. Mit Hilfe einer konkretisierenden Verordnung ist mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz des an sich guten Instruments zu erwarten.

Zudem soll die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels anhand des Nettokaltmietenindex der Länder oder des Bundes ermöglicht werden und nicht mehr durch den allgemeinen bundesweiten Verbraucherpreisindex (§ 558d Absatz 2 BGB).

Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren auf Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland kann zu verzerrten Ergebnissen führen, weil die Mieten nur als ein Faktor in den Preisindex eingehen. Infolgedessen wird in der Praxis bei Feststellung gravierender Abweichungen häufig die teurere Fortschreibung mittels Stichprobe gewählt. Um hier einen stärkeren Bezug zur Mietpreisentwicklung zu schaffen, wird statt des Lebenshaltungskostenindex nunmehr auf den Nettokaltmietenindex verwiesen. Durch Bezugnahme auf den Index des Bundeslandes, in dem die Gemeinde liegt, kann zusätzlich ein örtlicher Bezug hergestellt werden. Veröffentlicht das betroffene Land keinen Nettokaltmietenindex, kann auf den bundesweiten Index Bezug genommen werden. Dasselbe gilt, wenn der landesweite Index aufgrund konkreter Umstände weniger geeignet ist als der bundesweite Index.

Zu 4.

Zu a): Werden Wohnungen modernisiert, können 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Nur unter engen Bedingungen hat der Mieter die Möglichkeit, die Duldung der Maßnahme zu verweigern. Das Mietverhältnis wird von Seiten des Vermieters durch die Modernisierungsmaßnahme einseitig umgestaltet. Auch wenn die Veränderung vom Mieter nicht gewünscht wurde, erhält er ein verändertes Mietobjekt und muss die erhöhte Miete zahlen. Vor allem in Gebieten mit Wohnraummangel ist es für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter schwer, die erhöhte Miete zu zahlen. Es besteht die Gefahr der Verdrängung aus dem eigenen sozialen Umfeld und aus den persönlichen Netzwerken. Gesellschaftliche Aufstiegsmöglichkeiten und der Zugang zu guter Bildung und Gesundheitsversorgung drohen verloren zu gehen. Der Prozentsatz der Modernisierungskosten, um den die Vermieterinnen und Vermieter die jährliche Miete erhöhen können, ist seit 1978 unverändert und beträgt 11 Prozent. Seitdem haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert, insbesondere ist das Zinsniveau stark gesunken. Deshalb soll der Prozentsatz auf 6 Prozent abgesenkt werden.

Zu b): Um zusätzlich eine finanzielle Überforderung und Verdrängung von Mieterinnen und Mietern zu vermeiden, wird die Höhe der Modernisierungsumlage außerdem bei 2 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren gekappt.

Zu c): Umlagefähig sollen künftig ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung, in den Abbau von Barrieren und den Einbruchschutz sein. Damit werden die künftigen Investitionsströme in die zentralen Modernisierungsbereiche geleitet, ohne die Mieterinnen und Mieter dabei finanziell zu überfordern. Energetische Modernisierungen, welche nach § 559 BGB auf die Miete umgelegt werden können, sollen mittelfristig zu einer finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter durch eine Heizkostensparnis führen. Das soll auch bei einer Umstellung auf erneuerbare Energien, ergänzt durch eine erhöhte Energieeffizienz, möglich sein. Die Möglichkeit im gegenseitigen Einvernehmen Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu treffen, bleibt selbstverständlich weiterhin bestehen.

Zu 5.

Zu a und b): Mieterinnen und Mieter müssen besser über ihre Rechte informiert werden, indem bereits in der Modernisierungsankündigung auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Härtefallgründen aufmerksam gemacht wird. Außerdem muss der Zeitraum, indem Härtefallgründe geltend gemacht werden können, ausgeweitet werden.

Zu c): Die Härtefallklausel in § 559 Absatz 4 BGB wird durch ein Regelbeispiel konkretisiert. Wenn die Bruttowarmmiete nach der Mieterhöhung mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausmacht, soll im Regelfall vom Vorliegen einer unbilligen finanziellen Härte ausgegangen werden. Ausgangspunkt ist dabei unabhängig von der Person, die den Mietvertrag geschlossen hat, das Nettoeinkommen sämtlicher Haushaltsmitglieder inklusive aller Sozialleistungen, die beansprucht werden können.

Zu 6.

Zu a): Mietermodernisierungen sind grundsätzlich zu begrüßen und sollen nicht durch die Eigentümer verhindert werden können.

Zu b): Wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen selbständig vor Einbrüchen schützen oder barrierefrei gestalten wollen, müssen sie diese Vorrichtungen nach Auszug aus der Wohnung wieder zurückbauen. Das hindert vor allem einkommensschwächere Haushalte an den notwendigen Mietermodernisierungen. Diese wollen wir erleichtern, denn auch nachfolgende Mieterinnen und Mieter können davon profitieren.

Zu 7.

Zu a): In der aktuellen Rechtsprechung wird eine Kündigung und Räumungsklage wegen Zahlungsrückständen auch dann bestätigt, wenn für den Wohnungsmieter eine öffentliche Stelle die Miete oder Mietrückstände übernimmt und deren Zahlung versäumt hat. Mit Urteil vom 29.6.2016 bestätigte der BGH zwar, dass ein Verschulden des Jobcenters, wenn es für den Mieter die Zahlung der Miete an den Vermieter übernommen hat, hinsichtlich der unpünktlichen Mietzahlungen dem Mieter nicht zuzurechnen ist. Dennoch kann ein wichtiger Grund, der eine fristlose Kündigung rechtfertigt, auch – unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters – allein in unpünktlichen Zahlungen liegen, z. B. wenn sie gehäuft auftreten, wenn sie erhebliche Zeiträume oder Beträge betreffen. Der BGH stellt in dem Urteil (VIII ZR 173/15) erneut klar, dass bei Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung wie der verspäteten Zahlung das Verschulden des Mieters nach dem Gesetz regelmäßig zu vermuten sei (§ 280 BGB) und im Prozess widerlegt werden müsse. Der Mieter müsse darlegen, dass er die Leistung rechtzeitig unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei Zahlungsverzögerungen der Behörde auf pünktliche Zahlung gedrängt und auf eine drohende Kündigung nach einer vorausgegangenen Abmahnung des Vermieters hingewiesen habe. Kann er hierfür keine Beweise anführen, kann eine fristlose Kündigung des Mieters rechtmäßig sein, obwohl die verspätete Mietzahlung auf das Verhalten des Jobcenters zurückzuführen ist.

Zu b): Mit einem weiteren Urteil (VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof die Möglichkeit für die Mietpartei ausgeschlossen, bei einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Mietsäumnisses eine Heilung durch Nachzahlung wie bei der fristlosen Kündigung herbeizuführen. Wird der Mieterin oder dem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, so wird diese Kündigung unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eine entsprechende Nachzahlung erhält (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB). In gleicher Weise können sich Mieter im Falle einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedoch nicht behelfen (BGH VIII ZR 6/04, BGH VIII ZR 107/12). So entsteht die widersprüchliche Situation, dass die ordentliche Kündigung geringeren Hürden unterliegt als die fristlose Kündigung, obwohl in beiden Fällen der Zahlungsverzug Grundlage der Kündigung ist. Indem neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird, können in der Praxis die Kündigungssperrfristen und die Schonfristen unterlaufen werden. Dem kann nur durch eine Ausweitung der Schutzvorschriften auf die ordentliche Kündigung rechtssicher entgegengewirkt werden.

Die im Wohnraummietrecht im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist des § 569 Absatz 3 BGB, werden auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt. Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht.

Mängel von Wohnungen sind häufig Ursache von Rechtsstreitigkeiten. Die vom Mieter vorgenommene Minderung führt regelmäßig zu Vermieterkündigungen. Summieren sich die geminderten Beträge auf mehr als eine Monatsmiete, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen. Zwar ist die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter die Miete berechtigt in angemessener Höhe gemindert hat, aber dies stellt sich erst im Laufe des – für den Mieter oft existenzbedrohenden – Rechtsstreits heraus. Durch Gesetzesänderungen soll nunmehr sichergestellt werden, dass berechtigte Minderungsstreitigkeiten in aller Regel nicht zur Kündigung führen dürfen. Da – nach derzeitiger Rechtsprechung des BGH – eine nachträgliche Zahlung nur die fristlose, nicht aber die fristgemäße Kündigung abwendet, bleibt den Mietern als sicherer Weg nur, die Mietzahlungen sofort in voller Höhe unter Vorbehalt zu leisten und dann später aktiv einzuklagen. Leistet der Mieter die Mietzahlungen ohne Vorbehaltserklärung weiter, so riskiert er, zu viel gezahlte Miete gar nicht zurückzuerlangen.

Zu c): Auch den Schwächsten unserer Gesellschaft darf der Zugang zu Wohnraum in wachsenden Städten nicht verwehrt werden. Gemeinnützige Vereine mieten Wohnungen für Obdachlose, psychisch Erkrankte, Menschen mit Behinderungen oder Jugendliche an, um deren Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Auf angespannten Wohnungsmärkten erhalten immer mehr Sozialträger Kündigungen für diese Wohnungen. Nach Ansicht der Eigentümer handle es sich um Gewerbemietverträge, die nicht unter das Kündigungsschutzrecht des Wohnraummietrechts fallen. Die Gerichte entscheiden unterschiedlich bezüglich der Einordnung der Mietverträge, so dass eine rechtliche Klarstellung notwendig ist. Letztendlich werden die Räumlichkeiten für Wohnzwecke genutzt, weshalb auch die Mietverträge dem Wohnraummietrecht zuzuordnen sind und demnach auch unter dessen Kündigungsschutz fallen.

Zu d): Trotz umfangreicher Fördermöglichkeiten sind viele Gebäude unsaniert und nicht immer werden die Vorschriften der Energieeinsparverordnung eingehalten. Das hat teilweise weitreichende Folgen für Mieterinnen und Mieter durch steigende Energiekosten. Die Mieter sollten ein Druckmittel erhalten, wenn ihre Wohnungen nicht den vorgeschriebenen energetischen Mindeststandards entsprechen und dadurch hohe Energiekosten verursachen.

Zu 8.

Zu a): § 5 Wirtschaftsstrafgesetz soll zu einem wirksamen und objektiven Instrument gegen die Mietpreisüberhöhung werden. Die derzeitige Regelung legt mit dem Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ dem Mieter eine kaum zu erfüllende Darlegungslast auf. Er muss im Einzelnen erklären, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos war und dass er wegen mangelnder Ausweichmöglichkeit nun auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrags angewiesen war. Dazu kommt die Schwierigkeit, dass das Merkmal des Ausnutzens auch in subjektiver Hinsicht beim Vermieter festgestellt werden muss. Zudem ist bei dem Merkmal der vergleichbaren Wohnung bisher auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen. Diese Hürden sind abzusenken.

Zu b): siehe Begründung zu 1f)

Zu c): Die Sanktionen für Unternehmen müssen effektiver gestaltet werden (siehe Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 18/10038 – Zukunftsfähige Unternehmensverantwortung – Wirksame Sanktionen bei Rechtsverstößen von Unternehmen). Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine Neuregelung des Sanktionsrechts für Unternehmen vereinbart (Zeilen 5896 ff.), damit Wirtschaftskriminalität besser verfolgt und geahndet werden kann (Zeilen 5896 ff. des Koalitionsvertrages). Dies muss auch für den Wohnbereich gelten.

Zu d): Die Vorschrift soll dem Phänomen des sogenannten „Herausmodernisierens“ begegnen. Auf angespannten Wohnungsmärkten haben einzelne Vermieter bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen, dazu instrumentalisiert, sich von einem oder mehreren Mietern zu trennen, denen sie nicht kündigen können. Rein zivilrechtliche Maßnahmen, wie der ebenfalls neu eingeführte Schadensersatzanspruch, können das Ziel, die Mieter vor Verdrängung zu schützen, nicht in gleicher Weise erreichen. Ihnen fehlt zum einen die generalpräventive Wirkung; zum anderen dürfte nicht in jedem Fall ein Schaden entstehen. Die Schutzvorschrift sollte sich auf folgende Tatbestandsmerkmale beziehen. Erstens, wenn in einer Modernisierungsankündigung Maßnahmen angekündigt werden, die eigentlich keine Modernisierungsmaßnahmen sind, wie zum Beispiel Erhaltungsmaßnahmen. Zweitens, wenn in der Modernisierungsankündigung überhöhte Mietankündigungen enthalten sind. Drittens, wenn bauliche Veränderungen zum Zwecke der Beendigung des Mietverhältnisses missbraucht werden. Die neue Ordnungswidrigkeit soll mit einer Geldbuße von bis zu 100 000 Euro geahndet werden können.

Zu e): Mieterinnen und Mieter sollen vor dem bewussten „Heraussanieren“ geschützt werden. Der Schadensersatzanspruch für Mieter entsteht dann, wenn dem Vermieter die direkte Absicht nachgewiesen werden kann, mit der Ankündigung und Durchführung von baulichen Maßnahmen Mieter zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen.

Zu 9.

Zu a): Eigentum verpflichtet (Artikel 14 Absatz 2 Satz 1 GG): Lasten und Kosten, die unmittelbar an das Grundeigentum (und nicht an seine Nutzung durch Vermietung von Wohnungen) anknüpfen, sollen künftig nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden können. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer, die nach der Definition von § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB, § 2 Absatz 1 Nummer 1 BetrKVO (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten gehört. Die Abwälzbarkeit der Betriebskosten auf den Mieter ergibt sich aus § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB. Der Vermieter profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er dadurch eine entsprechend hohe Miete verlangen kann. Dennoch muss der Mieter die Grundsteuer für den Eigentümer zahlen. Diese Umlagefähigkeit wollen wir für Mietverträge beenden. Für Mietverträge mit einem statischen Verweis auf die Betriebskostenverordnung sollen Übergangsfristen ermöglicht werden. Die Beendigung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die notwendige Neuordnung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer vereinfachen.

Zu b): Mieter sollen die Zusendung von Kopien der Betriebskostenabrechnung beanspruchen dürfen, um die Nachweisführung im Falle einer Beschwerde gegen die Betriebskostenabrechnung zu vereinfachen. Betriebskostenabrechnungen sind aufwändig und streitanfällig. Das ist einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete nicht zuträglich und belastet die Gerichte. Daher ist ein Modell für eine vereinfachte Betriebskostenabrechnung wünschenswert. Da der Vermieter mit den Belegen seine Berechtigung zur Einforderung der Betriebskosten nachweist, sollten nur die Selbstkosten für die Bereitstellung der Belege geltend gemacht werden.

Dazu soll festgelegt werden, dass die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege auf Wunsch und gegen eine kostendeckende und angemessene Gebühr dem Mieter oder der Mieterin in Kopie zu übersenden sind. Zudem sollen dabei mehr Anreize für Teilinklusive Mieten gesetzt werden, sodass langfristig verbrauchsabhängige Kosten gesondert berechnet, aber sonstige Betriebskosten als Mietbestandteil geführt werden;

Es müssen Anreize gesetzt werden, damit die jährliche Betriebskostenabrechnung nur noch für verbrauchsabhängige Posten zur Anwendung kommt. Teilinklusive Mieten sind ein sinnvolles Mittel, um bei Vermieterinnen und Vermietern das Bewusstsein für kostengünstiges Wirtschaften zu steigern. Sind die nicht vom Mieterverhalten abhängigen Betriebskosten Bestandteil der Grundmiete, können Vermieterinnen und Vermieter einen wirtschaftlichen Vorteil dadurch haben, dass sie kostenminimierend wirtschaften.

zu c): Der Bundesgerichtshof hat entschieden (BGH VIII ZR 295/03), dass erst bei der Abweichung ab 10 Prozent der vereinbarten Wohnfläche in Mietverträgen von der tatsächlichen Wohnfläche die Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung und damit ein Sachmangel vorliege. Das heißt, dass der Mieter oder die Mieterin bis zu 10 Prozent geringerer Fläche den Mietzins nicht mindern darf und mehr Mietzins entrichten muss, als dies bei korrekt berechneter und vereinbarter Wohnfläche der Fall gewesen wäre.

Das Gleiche gilt für den Käufer oder die Käuferin beim Kauf einer Wohnung und den Kaufpreis. Außerdem urteilte der BGH, dass diese Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent auch im Rahmen der Vorschriften zur Mieterhöhung sowie zur Betriebskostenabrechnung Anwendung findet. Dadurch müssen Mieterinnen und Mieter, bei denen die vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent kleiner ist als die tatsächliche Wohnfläche, um bis zu 10 Prozent überzogene Mieterhöhungen in Kauf nehmen und um bis zu 10 Prozent überzogene Betriebskosten entrichten.

Zusätzlich kann die hohe Erheblichkeitsgrenze Einfluss auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens haben, da hierbei die Wohnungsgröße ein Faktor ist. Es ist nicht tragbar, dass Mieterinnen und Mieter derart hohe Mehrbelastungen in Kauf nehmen müssen. Ein Problem, welches zur Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche führt, ist, dass die Messmethode zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche sich auf verschiedene technische Regelwerke beziehen kann.

Es muss wieder erreicht werden, dass Mieterinnen und Mieter nur das bezahlen müssen, was sie auch erhalten. Dabei sollte sichergestellt werden, dass auch geringfügige Abweichungen von zum Beispiel maximal 3 Prozent zur Mietminderung berechtigen.

Zu 10.

Zu a): Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten rasant gewandelt. Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie der weitgehenden Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände gab es immer mehr renditeorientierte Wohnungsunternehmen. Der Trend zum Wachstum einzelner Akteure ist ungebrochen. Mieterinnen und Mieter solcher Unternehmen sehen sich bei Rechtsstreitigkeiten gut ausgestatteten Rechtsabteilungen gegenüber, die keine rechtlichen Auseinandersetzungen scheuen. Darüber hinaus nutzen sie gezielt alle Möglichkeiten, die ihnen das Mietrecht bietet, um eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Deswegen sollen Mieterinnen und Mieter durch mehr kollektive Klagemöglichkeiten unterstützt werden.

Zu b): Unsere Arbeits- und Lebenswelt erfordert häufig örtliche Flexibilität. Damit dies nicht mit einem Wohnungsverlust einhergeht, bedarf es Erleichterungen bei Untervermietung und beim Wohnungsaustausch. Beispielsweise hat der Mieter derzeit keinen Anspruch auf die Zustimmung des Vermieters, wenn er die gesamte Wohnung (und nicht nur einen Teil davon) untervermieten möchte. Selbst wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, hat er in diesem Fall keinen Anspruch auf die Erlaubnis. Weiterführende Regeln für die Vermietung über AirBnB und andere Plattformen können Kommunen und Länder heute z. B. über Zweckentfremdungsverordnungen festlegen und klar stellen.

Aber auch wenn es nur um einen Teil der Wohnung geht, kann der Vermieter – trotz grundsätzlichen Anspruchs des Mieters – die Erlaubnis von einem Untermietzuschlag abhängig machen, der im Regelfall in Höhe von ca. 20 bis 25 Prozent der vereinbarten Untermiete als angemessen erachtet wird, und zwar unabhängig von einer stärkeren Abnutzung oder einer Erhöhung der Betriebskosten. Dieser Zuschlag braucht sich nicht an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da das übliche Verfahren zur Mieterhöhung hier nicht gilt. Die Abhängigkeit des Mieters von der (konditionierten) Erlaubnis des Vermieters soll daher verringert werden.

Zu c): Werden Wohnungen verkauft, haben Mieterinnen und Mieter nach § 577 BGB ein Vorkaufsrecht. Nicht alle Mieterinnen und Mieter können sich Eigentumswohnungen leisten. Oft besteht beim Verkauf von Mietwohnungen der Wunsch, eine Genossenschaft zu gründen. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich allerdings nicht auf diesen Fall, weshalb eine Erweiterung sinnvoll ist.

Zu d):

In wachsenden und beliebten Städten geraten auch die Mieter von Gewerberäumen zunehmend unter Druck. Vor allem das Kleingewerbe unterliegt im Rennen gegenüber globalen Konzernen. Auch die gewerbliche Vielfalt unserer Städte ist notwendig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die bestehenden gewerblichen Regelungen sind dafür allerdings unzureichend. Deshalb bedarf es weiterer Regelungen zum Kündigungsschutz und gegen Mieterhöhungen.

