

Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32· 50670 Köln  
Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz  
11015 Berlin

E-Mail: [Referat-IA3@bmjv.bund.de](mailto:Referat-IA3@bmjv.bund.de)

Gereonshaus  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln

12.05.2014/sue

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-2 06  
Telefax +49 221 3771-5 09

E-Mail

[gesine.kort-weiher@](mailto:gesine.kort-weiher@staedtetag.de)  
[staedtetag.de](mailto:staedtetag.de)

Bearbeitet von  
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen  
64.10.37

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung des o. g. Referentenentwurfs danken wir Ihnen. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen:

### **I. Einführung einer Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietungen**

Wir begrüßen die in dem Referentenentwurf vorgesehene Einführung einer Mietpreisbegrenzung bei Mietbeginn. Im Unterschied zu den Bestandsmieten ist die Mietentwicklung bei der Wiedervermietung von Wohnraum bisher nicht begrenzt, obwohl auf angespannten Märkten vor allem bei Abschluss neuer Verträge die Mieten deutlich angehoben werden. Dies wird durch die aktuelle Entwicklung auf den Wohnungsmärkten vieler Groß- und Universitätsstädte bestätigt, in welchen zunehmende Engpässe am Wohnungsmarkt bestehen und die Wiedervermietungsmieten zum Teil drastisch gestiegen sind.

Zwar wird durch die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten nur das Symptom bekämpft, nicht aber die Ursache für die steigenden Mieten behoben, die in der Verknappung des Wohnungsangebotes in Folge steigender Nachfrage besteht. Dementsprechend müssen sich die Bemühungen von Bund, Ländern und Städten in erster Linie darauf richten, die notwendigen Rahmenbedingungen und Anreize für den Bau neuer Wohnungen, vor allem im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schaffen, damit die Angebotslücke als Ursache für die steigenden Mieten behoben werden kann. Da die Wohnraumknappheit angesichts der langfristigen Planungs- und Realisierungsphasen im Wohnungsbau aber nur sehr zeitverzögert durch Neubau ausgeglichen werden kann, wird neben den vorrangig nötigen Maßnahmen zur Belegung des Wohnungsneubaus eine rechtliche Reglementierung der Mieten für frei werdende Wohnungen

benötigt, um wirtschaftlich nicht vertretbare Mietsteigerungen bis zur Behebung der Angebots-  
lücke auszugleichen. Der im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Mietpreisgrenze gelingt mit  
ihren Ausnahmeregelungen für neu gebaute und umfassend modernisierte Wohnungen eine  
angemessene Balance zwischen dem Ziel, die Mieter vor überzogenen Mietsteigerungen zu  
schützen, und dem Bemühen, Investitionshemmnisse für den notwendigen Neubau und die  
Modernisierung von Wohnungen zu vermeiden.

Positiv zu bewerten ist auch die in § 556 e Abs. 2 BGB-E vorgesehene Regelung, welche die  
Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln ohne wirtschaftliche  
Nachteile für den Vermieter ermöglicht.

Da die Festlegung einer Höchstgrenze für die Wiedervermietungsmiete einen Eingriff in die  
durch Artikel 14 GG geschützte Position des Eigentümers darstellt, sollte der Anwendungsbe-  
reich für eine solche Preisbegrenzung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf solche Fälle  
beschränkt werden, bei denen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum  
aufgrund der Marktlage in besonderem Maß gefährdet ist. In Anbetracht der regional und ört-  
lich immer stärker ausdifferenzierten Wohnungsmärkte ist es dabei konsequent und folgerich-  
tig, den Ländern die Entscheidung darüber zu übertragen, in welchen Gebieten die Anwendung  
einer Mietpreisbegrenzung vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung erforderlich  
ist. Daher hat sich der Hauptausschuss des Deutschen Städtetages in seinem anliegend beige-  
fügten Beschluss vom 23.04.2013 dafür ausgesprochen, die Wiedervermietungsmiete regional  
differenziert, das heißt nur in angespannten Wohnungsmärkten, auf 10 % oberhalb der ortsübli-  
chen Vergleichsmiete zu begrenzen. Mit § 556 d BGB-E wird der Forderung des Deutschen  
Städtetages nach einer regional differenzierten Regelung, die ausschließlich auf durch Landes-  
verordnung bestimmte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung findet, Rech-  
nung getragen.

Da die Wohnungsmärkte einem steten Wandel unterworfen sind, halten wir es für geboten, dass  
der durch die Landesverordnungen festgelegte Geltungsbereich für die Mietpreisbegrenzung in  
regelmäßigen Abständen überprüft wird. Insofern begrüßen wir die nach § 556 d Abs. 2 BGB-E  
vorgesehene befristete Geltungsdauer für die Verordnung. Hierdurch ist gewährleistet, dass vor  
dem Erlass einer neuen Verordnung neue statistische Daten zur aktuellen Wohnungsmarktlage  
in den Städten und Gemeinden erhoben und in die Entscheidung einbezogen werden, sodass die  
Begrenzung der Wiedervermietungsmieten auch längerfristig nur dort Anwendung findet, wo  
dies aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage erforderlich ist.

Eine befristete Geltung des § 556 d BGB-E wäre dagegen nicht sachgerecht, da die vorgesehe-  
ne Mietpreisgrenze für neu abgeschlossene Mietverträge eine notwendige Ergänzung zu der  
bereits geltenden sinnvolle Kappungsgrenze für Bestandsmieten darstellt. Auf eine derartige  
Schutzvorschrift sind die Mieter aber nicht nur für fünf Jahre, sondern solange angewiesen, wie  
die angespannte Wohnungsmarktlage wirtschaftlich ungerechtfertigte Mietpreiserhöhungen  
erlaubt. Da nicht von vorneherein unterstellt werden kann, dass der Wohnungsmarkt in fünf  
Jahren im gesamten Bundesgebiet ausgeglichen sein (und dauerhaft bleiben) wird, ist es folge-  
richtig, zwar die Geltungsdauer der Länderverordnungen zeitlich zu befristen, nicht aber die  
Ermächtigungsgrundlage, die auf angespannten Wohnungsmärkten eine Begrenzung der Mie-  
ten bei Mietbeginn ermöglicht.

## **II. Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)**

Die mit der Änderung des WoVermRG geplante Einführung des Bestellerprinzips bei Makler-  
verträgen begrüßen wir ausdrücklich. Maklerprovisionen führen zu erheblichen finanziellen

Belastungen für wohnungssuchende Haushalte. Dies gilt vor allem für Wohnungsmärkte mit Angebotsengpässen, wo sich ein Rückgriff auf die von Maklern angebotenen Wohnungen häufig nicht vermeiden lässt. Obwohl es in aller Regel die Vermieter sind, die sich durch die Beauftragung eines Maklers von den bei der Vermietung einer Wohnung anfallenden Arbeiten entlasten wollen, müssen die Mietinteressenten nach bisheriger Rechtslage die Übernahme der Provision akzeptieren, um die Wohnung anmieten zu können. Die geplante Änderung des WoVermRG verspricht hier wirksam Abhilfe zu schaffen.

### **III. Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes**

Wie sich aus Artikel 4 des Referentenentwurfs ergibt, soll § 5 WiStG aufgehoben werden, da die Regelung durch die neu eingeführte Mietpreisgrenze für Wiedermietungsmieten überflüssig wird.

Wir halten diese Argumentation nicht für tragfähig.

Da die neue Mietpreisbegrenzung nur in den durch Länderverordnung ausgewiesenen Gebieten anwendbar ist, wären die Mieter außerhalb der durch Rechtsverordnung festgelegten Gebiete sowie nach Auslaufen der Geltungsdauer der jeweiligen Verordnung überzogenen Mietpreisforderungen weitgehend schutzlos ausgeliefert, da Strafverfahren wegen Mietwucher nach § 291 StGB wegen der hohen Anforderungen in aller Regel scheitern. Denn der Nachweis der hierfür erforderlichen Ausnutzung einer Notlage ist in aller Regel nicht möglich.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für den Vermieter an eine Überschreitung der Mietpreisbegrenzung nach § 556 d BGB-E geknüpften negativen Folgen relativ moderat ausfallen: Mit Rücksicht auf schützenswerte Belange des Eigentümers werden die Rückforderungsansprüche der Mieter für überzahlte Mieten stark begrenzt: Es ist erst nach einer qualifizierten Rüge möglich, Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Rückforderungsansprüche für die Vergangenheit sind ausgeschlossen. Angesichts der hohen Hürden für die Rückforderung bleibt die abschreckende Wirkung insbesondere gegenüber denjenigen Vermietern, die die geltenden Mietpreisbegrenzungen bewusst und böswillig missachten, gering.

Aus den genannten Gründen halten wir die Beibehaltung der in § 5 WiStG enthaltenen Bußgeldbewährung von Mietpreisüberhöhungen für unbedingt erforderlich, zumal insbesondere einkommensschwache Mieter häufig nicht in der Lage sind, ihre Rechte auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen.

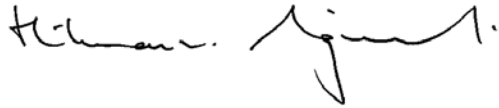
Allerdings ist die Anwendung des § 5 WiStG wegen der hohen Anforderungen durch die Rechtsprechung derzeit in der Praxis nur eingeschränkt möglich, da die Rechtsprechung verlangt, dass eine individuelle Zwangslage des betroffenen Mieters ausgenutzt wird, um die überhöhten Mieten zu erzielen. Dieser Nachweis ist schwer zu führen, weshalb entsprechende Verfahren nur geringe Erfolgsaussichten haben.

Damit die Regelung wieder zu einem praxistauglichen Instrument wird, muss § 5 WiStG daher so geändert werden, dass der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ zur maßgeblichen Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift wird. Für die Feststellung einer bußgeldbewährten Mietpreisüberhöhung dürfte dies im Regelfall ausreichend sein, denn normalerweise sind die Mieter nur dann bereit, derart überhöhte Mieten zu akzeptieren, wenn ihnen aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage keine Alternative bleibt. Um besonderen Fallkonstellationen Rechnung zu tragen, kann dem Vermieter die Möglichkeit er-

öffnet werden, im Einzelfall nachzuweisen, dass die hohe Miete nicht aufgrund der Marktan-  
spannung, sondern wegen besonderer Umstände im Einzelfall vereinbart wurde.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Hinweise und Anregungen im weiteren Verfahren  
berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hilmar von Lojewski', with a stylized, flowing script.

Hilmar von Lojewski

Anlage

- Beschluss des Hauptausschusses des DST vom 23.04.2013 nebst Anlage