



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. (089) 2332 4334
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de
23/ Mai 2014

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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

Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München begrüßt die Anstrengungen der Bundesregierung, um dem Mietanstieg in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt entgegen zu treten. Bei der Einführung der „Mietpreisbremse“ sowie dem „Bestellerprinzip“ bei den Maklergebühren handelt es sich um Verbesserungen, welche der Mieterbeirat seit Jahrzehnten im Mietrecht fordert.

Zu den Neuregelungen im Einzelnen:

§ 556d BGB:

Gem. § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB werden die Länder ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Gebiete zu bestimmen, welche als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Abs. 2 Satz 1 sind. Allerdings wird der Geltungsbereich dieser Rechtsverordnungen auf die Dauer 5 Jahre beschränkt.

Es ist nicht einzusehen, warum die Rechtsverordnung, welche die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen, nur für die Dauer von 5 Jahren gelten dürfen. In München beispielsweise besteht der angespannte Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten, ohne dass sich hieran etwas zum Positiven verbessert. Im Gegenteil. Aufgrund des andauernden Zuzugs sowie einer hohen Geburtenrate wird die Einwohnerzahl der Stadt München weiter wachsen, so dass sich die Wohnungssituation in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht verbessern wird. In anderen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist die Situation ähnlich. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Länder eine unbegrenzte Verlängerungsoption für die Dauer der Rechtsverordnung erhalten.

Auch wenn laut der Begründung zum Gesetzentwurf diese Option beabsichtigt ist, so regt der Mieterbeirat doch an, diesbezüglich eine klarere Formulierung zu finden. Nur so kann sichergestellt werden, dass der jeweilige Landesgesetzgeber die Verlängerungsoption auch wahrnimmt.



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. (089) 2332 4334
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de
23/ Mai 2014

§ 556f BGB:

Gem. Ziff. 2 der Neuregelung soll die Wiedervermietung umfassend renovierter Wohnungen von der Neuregelung der §§ 556d und 556e BGB ausgeschlossen sein. Hier wird ein weiterer unbestimmter Rechtsbegriff geschaffen, was letztlich zu Lasten der Mieter geht. Kommt es zum Streit, ob ein umfassend modernisierte Wohnung vorliegt oder nicht, liegt die Beweislast beim Mieter. Diesem wird es regelmäßig jedoch nicht gelingen nachzuweisen, dass keine umfassende Modernisierung durch den Vermieter vorgenommen wurde. Die Neuregelung in Ziff. 2 kann somit nur akzeptiert werden, wenn die Beweislast dem Vermieter auferlegt wird. Diese Kritik bezieht sich auch auf die Neuregelung in § 556g Abs. 2 BGB.

§ 556g BGB:

Die vorgenannte Forderung ist unmittelbar in Bezug zu setzen mit der Neuregelung des Abs. 2. Hiernach muss der Mieter den Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 556d BGB ff. rügen, um seinen Rückforderungsanspruch wahren. Gleichzeitig muss er die Tatsachen darlegen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Hier wird die Beweislast für das Vorliegen der zu beanstandenden Tatsachen dem Mieter auferlegt. Dies kann nicht akzeptiert werden, zumal dem Mieter dieser Beweis nicht gelingen wird. Es wird daher die Einführung einer Beweislastumkehr zu Lasten der Vermieter gefordert.

Katja Weitzel
Vorsitzende