



**DStGB**

Deutscher Städte-  
und Gemeindebund

## BONNER BÜRO

Bundesministerium  
für Justiz und Verbraucherschutz  
11015 Berlin

**DStGB  
Bonner Büro**

Marienstraße 6  
12207 Berlin

**August-Bebel-Allee 6  
53175 Bonn**

Telefon: 030-77307-0  
Telefax: 030-77307-200

**Telefon: 0228-95962-0  
Telefax: 0228-95962-22**

Internet: [www.dstgb.de](http://www.dstgb.de)  
E-Mail: [dstgb@dstgb.de](mailto:dstgb@dstgb.de)

**E-Mail: [dstgb\\_bonn@dstgb.de](mailto:dstgb_bonn@dstgb.de)**

per E-Mail

[referat-IA3@mbjv.bund.de](mailto:referat-IA3@mbjv.bund.de)

Datum  
28. Mai 2014

Aktenzeichen  
III/2 651-00 dü/sb

Bearbeiter/Durchwahl/E-Mail  
/-14  
[bernd.duesterdiek@dstgb.de](mailto:bernd.duesterdiek@dstgb.de)

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

**Hier: Stellungnahme des Deutschen Städte- und Gemeindebundes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Städte- und Gemeindebund bedankt sich für die Übersendung des o. g. Referentenentwurfs. Nachfolgend möchten wir kurz zu dem Entwurf Stellung nehmen:

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

Nach Auffassung des DStGB liegt trotz der Intention, Wohnraum bezahlbar zu machen, im vorliegenden Gesetzentwurf kein nachhaltiger Lösungsansatz. Zwar sind in stark nachgefragten Städten und Gemeinden zum Teil deutliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Von 2005 bis 2012 sind aber im Bundesdurchschnitt die Angebotsmieten lediglich um 9,6 Prozent gestiegen, also unterhalb der Inflationsrate.

Gesetzliche Beschränkungen von Mieterhöhungs- und Modernisierungsspielräumen können sich zudem investitionshemmend auswirken. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass notwendige Modernisierungen in den Wohnungsbestand zurückgefahren werden. Unseres Erachtens darf zudem der bürokratische Aufwand zur Kontrolle der Mietpreisbremse und die Verhinderung von Umgehungen nicht unterschätzt werden.

Anstelle der Einführung einer Mietpreisbegrenzung sollten Bund, Länder und Gemeinden vielmehr eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik verfolgen. Ungeachtet dieser Einschätzung ist mit Blick auf den Referentenentwurf festzuhalten, dass die in § 556e Abs. 2 BGB-E vorgesehene Regelung, welche die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln ohne wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter ermöglicht, positiv zu bewerten. Sachgerecht erscheint darüber hinaus die nach § 556d Abs. 2 BGB-E vorgesehene befristete Geltungsdauer für die Rechtsverordnungen der Länder. Da die Wohnungsmärkte einem Wandel unterworfen sind, ist es sinnvoll, dass der durch die jeweilige

Landesverordnung festgelegte Geltungsbereich für eine Mietpreisbegrenzung in regelmäßigen Abständen überprüft wird. Es kann somit gewährleistet werden, dass vor dem Erlass einer neuen Verordnung neue statistische Daten zur aktuellen Wohnungsmarktlage in den Städten und Gemeinden erhoben und in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.

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

Der DStGB begrüßt die mit der Änderung des WoVermRG geplante Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen. Maklerprovisionen führen in der Regel zu finanziellen Belastungen für wohnungssuchende Haushalte. Dies gilt insbesondere bei Wohnungsmärkten mit Angebotsengpässen. Es ist daher sachgerecht, dass sich zukünftig die Vermieter, die sich durch die Beauftragung eines Maklers von den bei der Wohnungsvermittlung anfallenden Aufwand entlasten wollen, an den Maklerkosten beteiligen müssen. Zudem kann der Preiswettbewerb zwischen den Maklerunternehmen am Markt belebt werden.

## **III. Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes**

Der vorgelegte Referentenentwurf sieht vor, dass § 5WiStG aufgehoben werden soll, da die Regelung durch die neu eingeführte Mietpreisgrenze für Wiedervermietungsmieten überflüssig wird.

Nach Auffassung des DStGB ist dieser Ansatz nicht unterstützenswert. Grund ist, dass Mieter außerhalb der durch Rechtsverordnung festgelegten Gebiete sowie nach Auslaufen der Geltungsdauer der jeweiligen Verordnung überzogenen Mietpreisforderungen weitgehend schutzlos ausgeliefert wären, da die neue Mietpreisbegrenzung nur in den durch Länderverordnung ausgewiesenen Gebieten anwendbar ist. Dieses ist nicht hinnehmbar, da Strafverfahren wegen Mietwucher und der damit verbundenen hohen Anforderungen in aller Regel scheitern.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die für den Vermieter an eine Überschreitung der Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB-E geknüpften Folgen relativ moderat ausfallen. Mit Rücksicht auf die Belange des jeweiligen Eigentümers werden Rückforderungsansprüche der Mieter für überzahlte Mieten stark begrenzt: Erst nach einer qualifizierten Rüge ist es möglich, Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Zudem sollen Rückforderungsansprüche für die Vergangenheit ausgeschlossen bleiben. Mithin bleibt angesichts dieser hohen Hürden im Falle einer Rückforderung eine abschreckende Wirkung gegenüber denjenigen Vermietern, die die geltenden Mietpreisbegrenzungen missachten, eher gering.

Nach Auffassung des DStGB sollte daher die in § 5 WiStG enthaltene Bußgeldbewährung von Mietpreiserhöhungen beibehalten werden. Hierfür spricht auch, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte (Mieter) häufig nicht in der Lage sind, ihre Rechte auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie die vorstehenden Hinweise im weiteren Gesetzgebungsverfahren berücksichtigen könnten. Zudem stehen wir für weitergehende Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
im Auftrag



Bernd Düsterdiek