

Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz:

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

### **DGB fordert: Mietpreisbremse schärfen, Klarheit herstellen**

25.09.2019

Seit 2015 ist die Regelung zur Beschränkung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn, die sogenannte Mietpreisbremse, in Kraft. Sie ist auf fünf Jahre befristet. Sie besagt, dass die 16 Bundesländer durch begründete Verordnungen Gebiete festlegen können, in denen Vermieter\*innen bei Wiedervermietung ihrer Wohnung den Mietzins nicht über 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete veranschlagen dürfen. Nicht alle Länder haben eine Regelung erlassen und nur die wenigsten flächendeckend, sodass ein mietrechtlicher Flickenteppich entstanden ist. Aufgrund der zahlreichen Ausnahmen hat die Mietpreisbremse bislang nur teilweise die gewünschte dämpfende Wirkung auf den Anstieg der Mietpreise entfaltet, wie aus einer Evaluierung der Mietpreisbremse durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), im Auftrag des BMJV, hervorgeht. Das Bild nach vier Jahren ist ambivalent: Einerseits liegen empirische Untersuchungen vor, die zeigen, dass die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten zu einer Dämpfung des Preisanstiegs bei Neuvermietungen geführt hat. Andererseits sind zahlreiche Verstöße festzustellen, wie auch das BMJV einräumt.

Das am 29. November 2018 vom Bundestag verabschiedete Mietrechtsanpassungsgesetz beinhaltet auch eine leichte Verschärfung der Mietpreisbremse. So ist seit dem 1. Januar 2019 der Vermieter verpflichtet Auskunft über die Höhe der Vormiete zu geben. Zudem ist das Rügeverfahren für den Mieter vereinfacht, sollte seines Erachtens die zulässige Miethöhe überschritten sein.

Der nun vorlegte Referentenentwurf zur Verlängerung und Verbesserung der Mietpreisbremse beinhaltet vor allem zwei Punkte. Erstens soll die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert werden. Zweitens ist vorgesehen, zu hohe Mietforderungen auch rückwirkend zurückverlangen zu können. Der DGB teilt die Einschätzung der BMJV, dass der Wohnungsmarkt noch nicht als ausgeglichen bezeichnet

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstandsverwaltung  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und  
Steuerpolitik

Referat Wohnungs- und  
Verbraucherpolitik

Henriette-Herz-Platz 2  
10178 Berlin

[www.dgb.de](http://www.dgb.de)



werden kann, sodass es weiterhin des Instruments der Mietpreisbremse bedarf. Wir halten das Vorhaben, vor allem die Preisanstiege bei Neuvermietungen zu regulieren, für angemessen und notwendig. Wir bezweifeln jedoch, dass der vorliegende Gesetzesentwurf die Verstöße gegen die Mietpreisbremse abstellen wird und Klarheit für die Verbraucher\*innen herstellt. Wir möchten deswegen auf mehrere bestehende Probleme des Instruments aufmerksam machen und Lösungen vorschlagen, die im Rahmen der Gesetzesänderung umzusetzen wären.

### **Zu den bestehenden Problemen:**

#### **1. mietrechtlicher Flickenteppich**

Sowohl die erwähnte DIW-Evaluation als auch eine Umfrage des Forschungsinstituts FORSA, die am 12. September 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, stellen fest, dass es eine weitverbreitete Unkenntnis in der Bevölkerung bezüglich der Gültigkeit der Mietpreisbremse gibt. Dies ist unserer Ansicht nach unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Regelung nicht in allen Gemeinden Deutschlands gilt. Drei Bundesländer haben gänzlich auf die Einführung der Mietpreisbremse verzichtet. Keines der Flächenländer hat die Mietpreisbremse flächendeckend erlassen, sodass in lediglich 315 von ca. 11.000 Gemeinden die Mietpreisbremse gilt; ca. 28 Prozent der Bevölkerung bzw. 23,5 Mio. Menschen leben in solchen Gebieten.

Die Unsicherheit bezüglich der Mietpreisbremse wird zusätzlich erhöht, da einige Länder eine fehlerhafte Rechtsverordnung erlassen haben. So haben Gerichte die Rechtsverordnungen von Bayern, Hamburg und Hessen für unwirksam erklärt, wodurch die Mietpreisbremse außer Kraft gesetzt wurde. Dies hatte eine große Rechtsunsicherheit für die betroffenen Mieter\*innen zur Folge.

Zudem haben zwei Bundesländer angekündigt, die Regelung zur Mietpreisbremse auslaufen zu lassen. Die sogenannte Jamaika-Koalition in Schleswig-Holstein legte dies in ihrem Koalitionsvertrag fest, sodass hier die Mietpreisbremse aller Voraussicht nach im November 2019 auslaufen wird. Auch die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen kündigte an, die Mietpreisbremse nicht zu verlängern. In beiden Fällen wurde dies nicht mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes begründet, was auch nicht empirisch abbildbar wäre, sondern mit der vermeintlichen Wirkungslosigkeit des Instruments.

Aufgrund dieser Gemengelage und der damit einhergehenden Unsicherheit für die Mieter\*innen schlägt der DGB vor, die Mietpreisbremse bundesweit und flächendeckend einzuführen. Damit wäre der Flickenteppich bezüglich der Mietpreisbremse geflickt, die Rechtsunsicherheit für die Mieter\*innen behoben und das Instrument



landespolitischen Konjunkturen entzogen. In Gebieten mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt, in denen keine Marktmieten zu erzielen sind, die die Obergrenze überschreiten, bliebe die Regelung faktisch folgenlos.

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrverordnung ebenfalls flächendeckend einzuführen wären. Denn auch hier bestehen mietrechtliche Flickenteppiche und Unsicherheiten für die Verbraucher\*innen.

## 2. Ausnahmen

Selbst in Gemeinden in denen die Mietpreisbremse gilt, ist es für die Mieter\*innen nicht immer einfach einzuschätzen, ob sie bei einer Neuanmietung einen Mietzins oberhalb der 10 Prozent Grenze akzeptieren müssen. Laut der bereits erwähnten FORSA-Umfrage geben nur ein Prozent der Befragten an, von der Mietpreisbremse zu profitieren, während 25 Prozent nicht wissen, ob sie profitieren (68 Prozent geben an in Gebieten zu wohnen in denen die Mietpreisbremse nicht gilt).

Diese Unsicherheit liegt vor allem an den zahlreichen Ausnahmen. Denn ausgenommen von der Regelung sind möblierte Wohnungen (über das Ausweichinstrument Möblierungszuschlag), Neubauwohnungen oder umfassend modernisierte Wohnungen. Beträgt die Vormiete bereits mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, gilt Bestandsschutz. Der DGB fordert, die Ausnahmen einzuschränken und lediglich für Neubauwohnungen gelten zu lassen.

Es ist zu vermuten, dass eine dadurch hergestellte Klarheit bezüglich der Mietpreisbremse die Zahl der Verstöße deutlich absenken wird. Denn für die Mieter\*innen ist, sobald sie das Baujahr ihrer Wohnungen in Erfahrungen gebracht haben, ersichtlich, ob ihre Wohnung unter die Regelung der Mietpreisbremse fällt.

## 3. fehlende Sanktionen

In der DIW-Studie folgert der Autor zu Recht: „In der derzeitigen Ausgestaltung birgt die Mietpreisbremse allerdings ökonomische Anreize für Vermieterinnen und Vermieter, sich nicht an das Gesetz zu halten.“ Da Vermieter\*innen erst ab dem Zeitpunkt der Rüge zu viel verlangte Miete zurückzahlen müssen, haben sie bei gesetzeswidrigem Verhalten nichts zu befürchten. Im Gegenteil: Sie profitieren jeden Tag, an dem die zu hohe Miete nicht gerügt wird.

Die DIW-Studie empfiehlt deshalb eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete nicht erst zum Zeitpunkt der Rüge zu ermöglichen, sondern bereits ab Beginn des Mietverhältnisses. Diesem Vorschlag hat sich das BMJV in ihrem Gesetzesentwurf



weitgehend angeschlossen. Diese Verschärfung der Mietpreisbremse ist ausdrücklich zu begrüßen.

Eine wirkungsvollere Prävention von Verstößen gegen die Mietpreisbremse wäre aus Sicht des DGB jedoch eine Sanktionsandrohung bei Verstoß. Denn auch mit der geplanten Verschärfung, kann es aus Sicht der Vermieter\*innen schlimmstenfalls zu einer Rückzahlung der überhöhten Mietforderungen kommen. Ein möglicher Nachteil, der sich aus gesetzeswidrigem Verhalten ergeben kann, fehlt nach wie vor. Um effektiv gegen Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorgehen zu können wäre darüber hinaus die Einführung des Verbandsklagerechts bspw. für Mietervereine zu prüfen.

#### **Fazit:**

Studien zeigen, dass die Mietpreisbremse Wirkung entfaltet. Leider ist sie in ihrer Anlage vielfach ausgehöhlt und eingeschränkt. Dies mindert ihre Wirksamkeit und hat eine große Verunsicherung der Mieter\*innen und auch Vermieter\*innen zur Folge. Für viele Menschen bedeutet die Mietpreisbremse keine Bremse des Mietanstiegs. Die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse und die rückwirkenden Rückzahlungspflichten der Vermieter\*innen sind zu begrüßen. Die beiden Maßnahmen gehen jedoch nicht weit genug. Der DGB spricht sich für eine flächendeckende Mietpreisbremse und eine Abschaffung der Ausnahmen, abgesehen für Neubauwohnungen, aus. Zudem müssen Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit Sanktionen belegt werden. Diese Maßnahmen würden rechtliche Klarheit mit sich bringen, Vertrauen in die Politik schaffen und die Mieter\*innen vor überhöhten Mietforderungen schützen. Die Bundesregierung sollte die geplante Reform nutzen, um die skizzierten Probleme der Mietpreisbremse zu beheben. Dies löst freilich nicht alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Ziel muss es sein, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen und zwar dort, wo sie nachgefragt werden.