

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Renate Künast, Christian Kühn (Tübingen), Luise Amtsberg, Volker Beck (Köln), Katja Keul, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Irene Mihalic, Özcan Mutlu, Dr. Konstantin von Notz, Corinna Rüffer, Hans-Christian Ströbele, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten durch die Streichung der Rügepflicht und die Schaffung eines Auskunftsrechts

A. Problem

Die sogenannte Mietpreisbremse, in Kraft getreten am 1. Juni 2015, wirkt nicht. Die Große Koalition im Deutschen Bundestag hatte sie nur abgeschwächt beschlossen.

Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hat das Gesetz den Anstieg der Mieten nicht entschleunigen können, sondern kurzfristig sogar zu einem stärkeren Mietpreisanstieg geführt. Auch andere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die von der Großen Koalition im Deutschen Bundestag beschlossene Mietpreisbremse nicht wirkt und die Mieten in den untersuchten Kommunen ungebremst weiter steigen.

Eine wirksame Mietpreisbremse wäre ein gutes und richtiges Instrument, um Wohnen in Deutschland fair und sozial zu gestalten. Eine funktionierende und robuste Mietpreisbremse könnte verhindern, dass bezahlbarer Wohnraum in Ballungsräumen immer knapper wird.

Um endlich eine wirksame Mietpreisbremse zu schaffen, muss die von der Großen Koalition am 5. März 2015 im Deutschen Bundestag (Bundestagsdrucksache 18/3121) beschlossene angebliche Mietpreisbremse nachgeschärft werden.

Die derzeitigen Regelungen zur Mietpreisbremse sind nicht geeignet, für Mieterinnen und Mieter einer Wohnung transparent zu machen, wie hoch die zulässige Miethöhe ist. Vermieterinnen und Vermieter sind erst nach einer Rüge durch die Mieterin oder den Mieter verpflichtet, die unzulässig überhöhte Miete zurückzuzahlen.

B. Lösung

Die Regelungen werden so geändert, dass Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern gegenüber die zulässige Miethöhe transparent machen müssen und zur Rückzahlung überhöhter Mieten verpflichtet werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Nicht bekannt.

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten durch die Streichung der Rügepflicht und die Schaffung eines Auskunftsrechts

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter unverzüglich nach Beginn des Mietverhältnisses Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind. Der Vermieter hat dem Mieter Einsicht in die dafür erforderlichen Belege in anonymisierter Form zu gewähren. Beruft sich der Vermieter auf § 556e Absatz 1, ist die zuletzt geschuldete Vormiete durch Vorlage der letzten wirksam gewordenen Mieterhöhung in anonymisierter Form nachzuweisen. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.“

2. Absatz 3 wird aufgehoben.

3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und die Wörter „den Absätzen 2 und 3“ wird durch die Angabe „Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 21. Juni 2016

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Um die Mietpreisbremse wirksam zu machen, wird die Pflicht für Mieterinnen und Mieter gestrichen, zu hohe Mietkosten rügen zu müssen und erst ab diesem Zeitpunkt zu viel gezahlte Miete zurück verlangen zu können. Den Mieterinnen und Mietern wird ein Auskunftsrecht über die zulässige Miethöhe gegen ihre Vermieterinnen und Vermieter eingeräumt.

B. Besonderer Teil

Verschiedene Studien^{*)} haben in den letzten Wochen und Monaten belegt, dass die Mietpreisbremse in den untersuchten Kommunen nicht wirkt und die Mieten ungebremst weiter steigen.

Als Grund hierfür werden insbesondere die fehlende Transparenz für die Mieterinnen und Mieter bezüglich der zulässigen Miethöhe angeführt. Außerdem schaffe die bisherige Mietpreisbremse eine falsche Anreizstruktur. Es lohne sich demnach für die Vermieter, die Mietpreisbremse durch zu hohe Mieten zu umgehen, da sie erst ab dem Zeitpunkt, in dem Mieterinnen und Mieter mit einer Rüge dagegen vorgehen, überhaupt zur Rückzahlung einer zu hohen Miete verpflichtet sind.

Zu Artikel 1

1. Zur Änderung des § 556 BGB

a) Zur Streichung der Rügepflicht (§ 556g Absatz 2 BGB)

§ 556g Absatz 2 BGB bestimmt, dass Mieterinnen und Mieter eine überzahlte Miete nur zurückverlangen können, wenn sie einen Verstoß gegen die Regelungen der §§ 556d ff. BGB gerügt haben und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Eine solche Rügepflicht ist dem Mietpreisrecht fremd. Die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Regelung erschwert Mieterinnen und Mietern die Wahrnehmung ihrer Rechte übermäßig und schafft Anreize für Vermieterinnen und Vermieter, bei Mietbeginn die Miete nicht ordnungsgemäß zu berechnen, wenn für die Wohnung eine Mietpreisbegrenzung gilt. Wenn Vermieterinnen und Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten müssen, solange Mieterinnen und Mieter sie ohne Beanstandung bezahlen, können manche Vermieterinnen und Vermieter versucht sein, zunächst eine überhöhte Miete zu verlangen.

Damit der Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung nicht ohne Folgen bleibt, sollten Vermieterinnen und Vermieter zur Rückzahlung einer unzulässig überhöhten Miete nicht erst ab Zugang der Rüge verpflichtet sein, sondern von Beginn des Mietverhältnisses an. Dies entspricht der mietvertraglichen Pflichtenlage, da in einem Gebiet mit Mietpreisbegrenzung in erster Linie die Vermieterinnen und Vermieter zur ordnungsgemäßen Berechnung der Miethöhe verpflichtet sind. Sie verfügen auch regelmäßig über einen Informationsvorsprung gegenüber Mieterinnen und Mietern, da sie zumeist die Miethöhe der ehemaligen Mieterinnen und Mieter, zumindest aber die Wohnung und deren Umfeld schon kennen.

Die rückwirkende Erstattungspflicht schafft einen Anreiz, schon zu Mietbeginn die Miete ordnungsgemäß zu berechnen, das heißt die Mietpreisbegrenzung nicht leichtfertig auszublenden. Da Vermieterinnen und Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu zehn Prozent überschreiten können, sind redliche Vermieterinnen und Vermieter in der Regel ausreichend vor Fehleinschätzungen geschützt. Im Übrigen gibt es keinen Grund, warum

^{*)} Bspw.: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) v. 1.6.2016, „Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht“, Konstantin A. Kholodilin, Andreas Mense, Claus Michelsen; IFSS - Institut für soziale Stadtentwicklung Potsdam; RegioKontext, Berlin, je im Auftrag des Berliner Mietvereins. Letztere bzgl. Berlin, doch auf ähnliche Großstädte bzw. Regionen übertragbar.

die Fehleinschätzung redlicher Vermieterinnen und Vermieters einseitig zu Lasten von genauso redlichen Mieterinnen und Mietern gehen sollte.

Die rückwirkende Erstattungspflicht ergibt sich aus der Streichung des Absatzes 2. Es bleibt somit beim Verweis auf die Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung nach Absatz 1 Satz 3.

b) Zur Änderung des Auskunftsanspruchs

§ 556g Absatz 3 BGB bestimmt, dass Vermieterinnen und Vermieter auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter verpflichtet sind, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und die Vermieterinnen und Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben können.

Diese Ausgestaltung eines Auskunftsanspruchs bringt den Mieterinnen und Mietern kaum Vorteile. Denn ein solches Verlangen wird seitens der Mieterinnen und Mieter häufig ausbleiben, um das Mietverhältnis nicht zu belasten. Deswegen sollte für die Vermieterinnen und Vermieter die Pflicht bestehen, die betreffenden Daten zu übermitteln. Hierdurch werden sie nicht überobligatorisch belastet, da die betreffenden Nachweise in der Regel bereits bei den Vermieterinnen und Mietern vorliegen um die Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels berechnen zu können oder sie zumindest leicht zu beschaffen sind.

Es ist erforderlich, eine Frist, für die Auskunftserteilung festzulegen. Um eine Beschleunigung zu ermöglichen und das Mietverhältnis unbelastet beginnen zu können, sollten die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft „unverzüglich“ erteilen müssen. Falls bestimmte erforderliche Nachweise nicht vorliegen oder seitens der Vermieterinnen und Vermieter noch eingeholt werden müssen, ist diese Frist flexibel gestaltet. Die Nachweispflicht für eine Verzögerung liegt bei den Vermieterinnen und Mietern.

Mieterinnen und Mieter müssen über das Auskunftsrecht hinaus ein Recht auf Belegeinsicht haben. Nur so können sie den Wahrheitsgehalt einer Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter überprüfen. Dies entspricht auch der Rechtslage bei der Prüfung einer Betriebskostenabrechnung (Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Auflage 2014, § 556 BGB Rn. 184) oder einer Mieterhöhung wegen Modernisierung (Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Auflage 2014, § 559b BGB Rn. 10).

Beruft sich der Vermieter auf eine höhere Vormiete nach § 556e Absatz 1 BGB, hat er Auskunft sowie Einsichtsmöglichkeit zu geben über den Zeitpunkt der Modernisierung, den wohnungsbezogenen Umfang der Maßnahmen und die Kosten unter Berücksichtigung des Abzugs fälliger Instandsetzungen.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

