

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

– Drucksache 18/3121 –

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung äußert sich zu der Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nummer 3 – § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB)

Der Bundesrat regt an, die in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB-E aufgeführten Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt zu streichen. Diesem Vorschlag schließt sich die Bundesregierung nicht an.

Die Aufzählung von Indikatoren soll sicherstellen, dass die Landesregierungen vor jeder Bestimmung eines Gebiets als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt anhand konkreter Daten prüfen, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der jeweiligen Gemeinde oder einem Gemeindeteil besonders gefährdet ist. Die mit der Gebietsbestimmung erfolgende Einschränkung der Eigentumsfreiheit erfordert eine sorgsame Interessenabwägung. In Verbindung mit dem Begründungserfordernis für die zu erlassenden Rechtsverordnungen (§ 556d Absatz 2 Satz 6 BGB-E) wird auch die Transparenz des Verfahrens gewährleistet.

Die Indikatoren sind offen gefasst; auf das Erfordernis bestimmter Werte wird bewusst verzichtet. Die Landesregierungen haben die Möglichkeit, die weiten Vorgaben entsprechend der jeweiligen Situation auszufüllen. Hierbei deuten ein oder mehrere Indikatoren zwar auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin, begründen ihn aber nicht zwingend. So kann etwa ein deutlich stärkerer Anstieg der Miete als im bundesweiten Durchschnitt in vielen Fällen aussagekräftig sein, weil er auf eine Verstärkung der Nachfrage gegenüber dem Angebot hindeutet. Findet der Anstieg aber auf einem sehr geringen Mietniveau statt, kann der Indikator an Gewicht verlieren. Auf der anderen Seite kann im Einzelfall trotz Fehlens mehrerer, gegebenenfalls sogar aller Kriterien ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen, wenn anhand anderer Daten begründet werden kann, dass die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Bei einem besonders hohen Mietniveau kann der Wohnungsmarkt zum Beispiel auch dann angespannt sein, wenn die Mieten in der letzten Zeit nicht mehr signifikant gestiegen sind.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 3 – § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB)

Der Bundesrat regt an, die Verpflichtung zu streichen, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet zur Behebung des Wohnungsmangels ergreifen wird. Die Bundesregierung schließt sich dem Vorschlag nicht an. Auch diese Vorgabe dient dazu, eine sorgsame Interessenabwägung und ein transparentes Verfahren zu gewährleisten.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nummer 3 – § 556e Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bundesrat regt eine redaktionelle Klarstellung an, die im Gesetzestext stärker verdeutlicht, dass bei Modernisierungsmaßnahmen eine höhere Miete nur „vereinbart werden darf“. Die Bundesregierung wird diese Anregung prüfen.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nummer 3 – § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bundesrat regt an, in § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB-E die Wörter „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ zu streichen. Die Bundesregierung wird diesen Vorschlag prüfen.

Allerdings sollte aus Sicht der Bundesregierung im Sinne der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens verhindert werden, dass weit zurückliegende Sachverhalte nachträglich aufgeklärt werden müssen und die zulässige Miethöhe gegebenenfalls auch nach Beendigung des Vertrags zum Streitpunkt wird.

Zu Nummer 5 (Artikel 1 Nummer 3 – § 556g Absatz 3 Satz 1 BGB)

Der Bundesrat regt an, den Auskunftsanspruch nicht auf Umstände zu beschränken, über die der Vermieter unschwer Auskunft geben kann. Diesem Vorschlag schließt sich die Bundesregierung nicht an.

Der Auskunftsanspruch soll dem Mieter Zugang zu Informationen gewähren, die er benötigt, die ihm aber nicht bekannt sind und nicht bekannt sein können, weil sie in der Sphäre des Vermieters liegen. Dies kann insbesondere Umstände betreffen, die einen Ausnahmetatbestand begründen würden (zum Beispiel Vormiete oder umfassende Modernisierung) oder Umstände, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevant sind (zum Beispiel Baualtersklasse oder andere Eigenschaften der Wohnung). Die Einschränkung soll aber gerade sicherstellen, dass der Vermieter nicht verpflichtet wird, darüber hinausgehende Umstände für den Mieter zu ermitteln, zum Beispiel welche Mieten für vergleichbare Wohnungen gezahlt werden. Ein Grund dafür, warum der Vermieter entgegen der allgemeinen Regel verpflichtet werden sollte, diese Tatsachen zu ermitteln und dem Mieter mitzuteilen, ist nicht ersichtlich.

Zu Nummer 6 (Zum Gesetzentwurf allgemein – §§ 558 und 559 BGB)**Zu Buchstabe a**

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit durch Überarbeitung der gesetzlichen Regelungen zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete bundesweit einheitlich energetische Merkmale stärker berücksichtigt werden können. Die Bundesregierung schließt sich dem Vorschlag nicht an.

Die gesetzlichen Vorgaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel sollen vielmehr in einem gesonderten Verfahren überprüft werden. Dies betrifft auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit. Eine solche Prüfung erfordert umfangreichere Untersuchungen und Bewertungen, die innerhalb dieses Gesetzgebungsvorhabens nicht in sinnvoller Weise erfolgen können.

Zu Buchstabe b

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, zeitnah Vorschläge für eine Überarbeitung der Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen vorzulegen. Die Bundesregierung beabsichtigt eine entsprechende Überprüfung und anschließende Überarbeitung der Vorschriften zur Modernisierung und zur Mieterhöhung nach Modernisierung in dem bereits genannten gesonderten Gesetzgebungsvorhaben.

Zu Nummer 7 (Zu Artikel 3 Nummer 1 – § 2 WoVermG)

Der Bundesrat bittet im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens um Prüfung einer sachgerechten Lösung für zwei Fallgruppen, in denen nach der Regelung im Regierungsentwurf der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern darf. Einer solchen Prüfung verschließt sich die Bundesregierung nicht, solange der gegenwärtigen Benachteiligung der Wohnungssuchenden effektiv begegnet werden kann.

Zu Nummer 8 (Artikel 3a -neu- – § 5 Absatz 2 und § 22 WiStrG 1954)

Der Bundesrat schlägt vor, § 5 Absatz 2 WiStrG 1954 neu zu fassen mit der Intention, eine praxistaugliche Ausgestaltung der Vorschrift zu erreichen. Die Bundesregierung verschließt sich einer Prüfung nicht grundsätzlich. Sie weist aber darauf hin, dass die Frage, ob neben dem Entwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes eine weitere objektive Mietpreisbegrenzung in Höhe von 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich ist und in welchem Verhältnis sie zu den §§ 556d ff. BGB-E stehen soll, zunächst einer sorgfältigen Untersuchung bedarf.