

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 18/3121, 18/3250 –**

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

A. Problem

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zielt zum einen darauf, den steigenden Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in prosperierenden Städten entgegenzuwirken. Dieser Entwicklung sollen neue Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs begegnen, indem sie die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen. Zum anderen können Vermieterinnen und Vermieter bisher die Kosten der von ihnen eingeschalteten Maklerinnen und Makler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Die Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung zielen deshalb darauf ab, dass bei der Wohnraumsuche das Bestellerprinzip gilt.

B. Lösung

Annahme des Gesetzentwurfs in unveränderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf auf Drucksachen 18/3121, 18/3250 unverändert anzunehmen.

Berlin, den 4. März 2015

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Renate Künast

Vorsitzende und Berichterstatterin

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dennis Rohde
Berichterstatter

Dirk Wiese
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dennis Rohde, Dirk Wiese, Caren Lay und Renate Künast

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 18/3121** in seiner 66. Sitzung am 13. November 2014 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen. Dem Ausschuss für Wirtschaft und Energie hat der Deutsche Bundestag die Vorlage auf Drucksache 18/3121 in seiner 79. Sitzung am 15. Januar 2015 nachträglich überwiesen.

Die Vorlage auf **Drucksache 18/3250** hat der Deutsche Bundestag mit Drucksache 18/3363 Nr. 1.6 am 28. November 2014 an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 18/3121 in seiner 39. Sitzung am 4. März 2015 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlagen auf Drucksachen 18/3121, 18/3250 in seiner 33. Sitzung am 4. März 2015 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/3121 in seiner 39. Sitzung am 4. März 2015 beraten und empfiehlt die Annahme des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Die Unterrichtung durch die Bundesregierung auf Drucksache 18/3150 wurde zur Kenntnis genommen.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich in seiner 12. Sitzung am 5. November 2014 mit der Vorlage auf Drucksache 18/3121 (BR-Drs. 447/14) befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz gegeben und die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung vorbildlich sei.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlage auf Drucksache 18/3121 in seiner 30. Sitzung am 5. November 2014 anberaten und beschlossen eine öffentliche Anhörung durchzuführen, die er in seiner 34. Sitzung am 3. Dezember 2014 durchgeführt hat. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Prof. Dr. Markus Artz

Universität Bielefeld
Fakultät für Rechtswissenschaft
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung
Forschungsstelle für Immobilienrecht

Dr. Ulf Börstinghaus
Christian Bruch

Richter am Amtsgericht Dortmund
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
Bundesgeschäftsführer

Rolf Gaßmann

Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.
Vorsitzender

Carola Handwerg	Republikanischer Anwälten- und Anwälteverein e. V., Berlin Rechtsanwältin
Dr. Kai H. Warnecke	Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin Hauptgeschäftsführer
Beatrix Zurek	Mieterverein München e. V. Erste Vorsitzende
Axel Gedaschko	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter- nehmen e.V., Berlin Präsident
Lukas Siebenkotten	Deutscher Mieterbund e.V., Berlin Bundesdirektor
Jens-Ulrich Kießling	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobi- lienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Präsident
Norbert Portz	Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

Hinsichtlich des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 34. Sitzung am 3. Dezember 2014 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlagen auf Drucksachen 18/3121, 18/3250 in seiner 43. Sitzung am 4. März 2015 abschließend beraten.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, dass durch den Gesetzentwurf der Bundesregierung die Rechte der Mieterinnen und Mieter verbessert würden. Bei der Dämpfung des Mietanstiegs handele es sich um ein kurzfristig wirkendes Instrument. Es dürften jedoch nicht nur die Symptome behandelt werden. Vielmehr müssten auch die Ursachen bekämpft werden. Dazu müsse vor allem der Wohnungsneubau gesteigert werden. Das Gesetz dürfe nicht zu einer Investitionsbremse werden. Die Herausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes sei daher das richtige Signal an Investoren. Die Herausnahme von Erstvermietungen nach umfassenden Modernisierungen aus dem Anwendungsbereich sei ebenfalls wichtig, da Ziel nicht nur ein hochwertiger Wohnungsbestand, sondern auch ein energetisch modernisierter und altersgerecht umgebauter Bestand sein müsse. Daher müsse eine Refinanzierung bei Investoren gewährleistet sein. Bei der Gleichstellung von umfassenden Modernisierungen mit Neubauten sei von Bedeutung, dass nicht nur eine rein finanzielle Betrachtung stattfinde, sondern auch qualitative Kriterien angelegt würden. Die im Gesetz genannten objektiven Kriterien der Wohnungsknappheit würden Planungs- und Investitionssicherheit bieten, insbesondere durch die klare zeitliche Befristung der Ermächtigung der Länder auf fünf Jahre. Die Praxistauglichkeit dieses ausgewogenen Gesetzentwurfs müsse nun genau beobachtet werden.

Die **Fraktion DIE LINKE**. begrüßte im Grundsatz den Gesetzentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs, bedauerte aber, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung gegenüber dem Referentenentwurf zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter geändert worden sei, insbesondere durch die Herausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes. Durch die Dynamik der Mietspiegelerstellung führe dies dazu, dass auch im Umfeld die Mieten weiter ansteigen würden. Sie befürworte auch den Wohnungsneubau. Daher müssten gemeinsam Anstrengungen zur Intensivierung von sozialem Wohnungsbau unternommen werden. Auch der den Ländern zur Verfügung stehende Zeitraum zur Einführung sei zu lang. Durch den langen Vorlauf des Gesetzes hätten die Vermieterinnen und Vermieter bereits die Möglichkeit gehabt, Mieten entsprechend zu erhöhen. Schließlich kritisiere sie die Begrenzung auf fünf Jahre und die Herausnahme von Modernisierungen. Mit ihrem Änderungsantrag verfolge sie eine flächendeckende, ausnahmslose Geltung der Dämpfung des Mietanstiegs.

Die **Fraktion der SPD** betonte, dass durch dieses Gesetz ein zentrales Wahlversprechen umgesetzt werde, was zu einer deutlichen Entlastung von Mieterinnen und Mietern in Höhe von circa 850 Millionen Euro jährlich führe. Zukünftig würden über 400.000 Wohnungen in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Dies sei ein deutliches Zeichen dafür, dass die Probleme der Mieterinnen und Mieter ernst genommen würden. Wichtig sei, dass nicht die Vormiete als Anknüpfungspunkt genommen werde, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete gelte, denn Vermieterinnen und Vermieter würden sonst gezwungen, jede mögliche Mieterhöhung durchzuführen, um bei einer Neuvermietung nicht benachteiligt zu sein. Die Herausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich sei ein richtiges Signal, da durch das zu verabschiedende Gesetz das Symptom gelindert

werden solle. Das ursprüngliche Problem eines Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage könne nur durch Wohnungsneubau beseitigt werden. Deswegen dürften keine Fehlanreize gegenüber potenziellen Investoren gesetzt werden. Städte sollten attraktiv für alle gehalten werden. Durch die Herausnahme von Erstvermietungen nach umfassenden Modernisierungen würden klimapolitische Ziele unterstützt. Vor dem Hintergrund von Artikel 14 Grundgesetz handele es sich um die verhältnismäßigere Lösung, den Mietanstieg nicht bundesweit, sondern nur in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Durch die ausnahmslose Geltung des Bestellerprinzips sei dafür gesorgt, dass Mieterinnen und Mieter nur noch dann die Courtage tragen müssten, wenn sie ausschließlich die Maklerin oder den Makler beauftragt haben. Die derzeitige Praxis würde damit abgeschafft und ein marktwirtschaftliches System werde durchgesetzt.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** vermisste die bedeutenden positiven Veränderungen für Mieterinnen und Mieter durch den Gesetzentwurf. Es sei misslich, dass die Verabschiedung erst so spät erfolge, da in der Zwischenzeit in angespannten Wohnungsmärkten die Mieten bereits deutlich erhöht worden seien. Dadurch habe sich bereits jetzt die ortsübliche Miete erhöht. Ebenfalls sei die Reduzierung der Geltungsdauer von zehn auf fünf Jahre zu kritisieren. Die Regelungen zur umfassenden Modernisierung würden Fehlanreize schaffen und für die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern sorgen. Auch wäre es wünschenswert gewesen, wenn nur erstvermietete Neubauwohnungen und nicht alle Neubauten vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen seien. Die Kritik des Bundesrates sei ebenfalls nicht berücksichtigt worden. Es stelle auch ein Kuriosum dar, dass bei der Rückforderung von zu viel gezahlter Miete dies auf der einen Seite im Zivilprozess von Mieterinnen und Mietern substantiiert gerügt werden müsse, im Gegensatz dazu Vermieterinnen und Vermieter das zugehörige Material aber nicht innerhalb einer bestimmten Frist zur Verfügung stellen müssten. Auch könne eine Rückforderung nur ab dem Zeitpunkt der Rüge erfolgen. Dies stelle unter sozialen Gesichtspunkten keine faire Aufteilung dar. Insofern enthalte das Gesetz lediglich gute Ansätze, schöpfe aber das vorhandene Potenzial zur Dämpfung der Mieten nicht aus, sondern fördere vor allem Investoren.

Zu dem Gesetzentwurf lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz mehrere Petitionen vor.

Die Fraktion Die LINKE hat folgenden Änderungsantrag zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 18/3121 in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht:

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz wolle beschließen:

1. *Artikel 1 wird wie folgt geändert:*

a) *Nummer 1 wird aufgehoben.*

b) *Nummer 2 wird aufgehoben.*

c) *Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 1 und wie folgt gefasst:*

„1. Nach § 556c werden folgende §§ 556d bis 556g eingefügt:

„§ 556d

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

§ 556e

Berücksichtigung der Vormiete

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet (Vormieter) niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so darf eine Miete nur bis zur Höhe der Vormiete zuzüglich des Prozentsatzes, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Inflationsrate) innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Mietbeginn erhöht hat, vereinbart werden. Wurden nach dem Auszug des Vormieters erhebliche Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, darf die Wiedervermietungsmiete um die Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete vor und der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Modernisierung erhöht werden. War die Miete des Vormieters höher als die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt § 556d.

§ 556f

Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmals genutzt und vermietet wird (Neubau) und nicht innerhalb von Gemeinden oder nicht in einem Teil der Gemeinden liegt,

in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Kappungsgrenze).

§ 556g

Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach § 556d und 556e maßgeblich sind. Sämtliche Erklärungen bedürfen der Textform.“

d) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 2 und Buchstabe a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 556d Absatz 1“ durch die Angabe „§§ 556d und § 556e“ ersetzt.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

e) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 3 und folgende Nummer 4 wird eingefügt:

„4. In § 558 Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen.“

f) Es wird folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. Dem § 558d Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ein qualifizierter Mietspiegel muss von einer Gemeinde mit mehr als 20.000 Einwohnern aufgestellt werden.“

2. Artikel 2 wird wie folgt gefasst:

„Artikel 2

Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafgesetzbuches (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

§ 5 Absatz 2 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafgesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 55 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die oberhalb der in §§ 556d bis 559 BGB festgelegten Grenzen liegen.“

Berlin, den 27.02.2015

Fraktion DIE LINKE. im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Begründung

Zu Nummer 1 (Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

1. Zu Buchstabe a (Aufhebung Nummer 1)

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt bundesweit flächendeckend. Eine Beschränkung des Gesetzes auf Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ entfällt.

Die Reduzierung des Anwendungsbereiches des vorliegenden Gesetzentwurfes auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten führt zu einem erheblichen bürokratischen, personellen und finanziellen Aufwand. Außerdem wirkt es extrem zeitverzögernd. Die beabsichtigte dämpfende Wirkung des begrenzten Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten wird so unnötig erschwert. Der Nutzen der zeitlichen Befristung des Gesetzes bis einschließlich 2020 ist nicht erkennbar und soll daher ebenfalls entfallen. Die Wirkung des Gesetzes braucht mittel- bis langfristige Entfaltungsmöglichkeit.

2. Zu Buchstabe b (Aufhebung Nummer 2)

Von der Mietpreisbremse soll es keine Ausnahmen geben. Diese soll auch nach § 549 Absatz 2 BGB gelten für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (zum Beispiel „Wohnen auf Zeit“), der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat sowie für Wohnraum, den juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohnfahrtspflege angemietet haben, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Die Mietpreisbremse muss außerdem auch für Studenten- und Jugendwohnheime gelten.

3. Zu Buchstabe c (Nummer 3 – §§ 556d bis 556g BGB))

Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 1.

a) Zu § 556d

Ein Aufschlag bei der Wiedervermietung einer Wohnung von 10 Prozent auf die Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht gerechtfertigt und scheint willkürlich festgelegt. Mieterhöhungsbegehren in bestehenden Mietverhältnissen orientieren sich an der Kappungsgrenze bzw. an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es ist gerechtfertigt, bei der Vereinbarung der Miethöhe bei der Wiedervermietung einer Wohnung auf diese Praxis Bezug zu nehmen und hätte eine nachhaltige Wirkung auf die vom Gesetz verfolgte Dämpfung der Mietpreise. Über der ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete nur im Rahmen des Inflationsausgleiches der letzten 12 Monate vor Beginn des Mietverhältnisses liegen.

b) Zu § 556e

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt teilweise erheblich über den Vormieten aus „alten Mietverträgen“. Um bei Wiedervermietung einen erheblichen Mietpreissprung zu unterbinden, soll die Höhe der Wiedervermietungsmiete an die Höhe der Vormiete gekoppelt werden. Nur so lässt sich erreichen, dass bezahlbarer Wohnraum auch nach einem Wohnungswechsel erhalten bleibt. Außerdem sind die Miethöhen aus Altmietverträgen insbesondere für Familien und ärmere Menschen bezahlbar und daher von hoher Bedeutung. Menschen, die Transferleistungen nach § 22 SGB II erhalten, bekommen die Miete nur dann finanziert, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Eine Mieterhöhung ist über den Inflationsausgleich hinaus nur gerechtfertigt, wenn erhebliche Modernisierungsmaßnahmen nach Auszug des Altmieters und vor Einzug des Neumieters durchgeführt wurden. Die zu erhöhende Summe bemisst sich aus dem Wert vor Modernisierung und der Wertsteigerung nach der Modernisierung, die sich in der ortsüblichen Vergleichsmiete wiederfindet.

c) Zu § 556f

Neubauten und umfassend modernisierte Bestandsbauten vom Gesetz auszunehmen, würde die erhoffte Wirkung des Gesetzes stark und auf unnötiger Weise einschränken. Das Vergleichsmietensystem bietet ausreichend Spielraum für den Vermieter für eine wirtschaftliche Verwertung dieser Wohnungen. Diese Ausnahmen würden die Wirkung des Gesetzes insofern konterkarieren, als das diese teilweise exorbitant hohen Mieten die Grundlage für das zukünftig zu bildende Vergleichsmietensystem bilden und die heute relativ preiswerten Wohnungen bei der nächsten Mietspiegelbildung mit nach oben ziehen. Von der Mietpreisbremse können daher nur solche Neubauten ausgenommen werden, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gemäß § 558 Absatz 3 Satz 2 besonders nicht gefährdet ist. Hier soll die Neubautätigkeit gestärkt werden.

d) Zu § 556g

aa) Die in § 556g in der Entwurfsfassung bisher enthaltenen Absätze 2 und 4 werden aus redaktionellen Gründen aufgehoben.

bb) Dem Mieter muss es zu jeder Zeit des Mietverhältnisses möglich sein, seinen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete geltend zu machen. Es muss klar und unmissverständlich sein, dass der Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete ab dem Moment gilt, ab dem dieser Zustand eintritt. Eine Verkürzung dieses Anspruches auf den Zeitpunkt ab Rüge durch den Mieter schützt die rechtswidrige Praxis des Vermieters und verkennt das Kräfteverhältnis in einem Mietsverhältnis. Es ist dem Mieter nicht zu zumuten, unmittelbar nach oft langer und schwieriger Wohnungssuche sich in einen Rechtsstreit mit dem Vermieter zu begeben.

4. Zu Buchstabe d (Nummer 4)

Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 2.

§ 557a Absatz 4 Satz 3 regelt, dass bei Staffelmietverträgen „ die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe erhalten bleibt“. Das stellt eine äquivalente Regelung zu § 556e Absatz 1 Satz 1 dar, wonach die Miete, die sich auf eine höhere Vormiete bezieht, erhalten bleibt. Der Abschluss von Staffelmietverträgen nimmt zu. Diese Regelung belohnt Vermieter, die die Mietpreisgrenzen nicht beachten, eine knappe Angebotslage von Mietwohnungen ausnutzen und sich dadurch bereits erheblich bereichert haben. Nach Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz verpflichtet Eigentum auch zum Wohle der Allgemeinheit. Das Eigentumsrecht sichert dem Eigentümer keine höchstmögliche Rendite. Die Frage des Bestandsschutzes greift bei einer Neuvermietung oder neuen Staffel nicht. Das ist weder sachgerecht noch notwendig.

5. Zu Buchstabe e (Nummer 5 – § 558)

Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 3.

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB dürfen zur Erhebung des Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Auf diese Weise wird jedoch nicht die tatsächliche Durchschnittsmiete ermittelt, sondern es werden nur Wohnungen mit höherer Miete erfasst. Damit ist der Begriff des Mietspiegels in der jetzigen Form irreführend.

6. Zu Buchstabe f (Nummer 5 neu- § 558d)

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gibt anhand von wissenschaftlicher Kriterien und unter Einbeziehung aller Interessensvertreter die örtübliche Vergleichsmiete realistisch wieder. Er bietet damit für alle Parteien Rechtssicherheit und verhindert Gerichtsprozesse. Aus diesem Grund sollte jede größere Gemeinde verpflichtet werden, einen solchen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Bundesregierung unterstützt die Kommunen finanziell bei der Erstellung.

Zu Artikel 2 (Artikel 2 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

Artikel 2 des Gesetzentwurfs wird ersetzt durch die Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) findet derzeit kaum Anwendung, obwohl die Regelung ein sinnvolles Korrektiv von Mietpreisüberhöhungen darstellt. Der Bundesgerichtshof hat jedoch in mehreren Gerichtsentscheidungen (BGH, Versäumnisurteil vom 28.01.2004, Az. VIII RZ 190/03, NJW 2044, S. 1470 ff., Urteil vom 13.04.2005, Az VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff. und Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 56/04, NJW-RR 2006, S. 591 f.) sehr hohe Anforderungen an die Tatbestandsmerkmale „Ausnutzen“ und das maßgebliche Gebiet des geringen Angebots aufgestellt, die in der Regel weder von den Behörden noch von den Mieterinnen und Mietern nachwiesen werden können. Mit der neuen Gesetzesformulierung wird klargestellt, dass alle Verstöße gegen gesetzliche Mietpreisgrenzen eine Ordnungswidrigkeit darstellen und mit einer Geldbuße geahndet werden können.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat diesen Änderungsantrag in seiner 43. Sitzung am 4. März 2015 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen auf Drucksachen 18/3121, 18/3250 in seiner 43. Sitzung am 4. März 2015 abschließend beraten und empfiehlt, diese mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unverändert anzunehmen.

Berlin, den 4. März 2015

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dennis Rohde
Berichtersteller

Dirk Wiese
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstatlerin

Renate Künast
Berichterstatlerin