

# **Positionen Berliner Mieterbeiräte zum „Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten...“**

## **(Mietpreisbremse) vom November 2014 (Drs. 18/3121)**

(Teilnahme an der Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 3. Dezember 2014, 14 Uhr im Paul-Löbe-Haus, Raum 2600)

### **1.**

Als Vertreter von 10 Berliner Mieterbeiräten aus vier kommunalen Wohnungsbaugesellschaften begrüßen wir, dass die Wahlversprechen über eine „Mietpreisbremse“ in praktische Politik umgesetzt werden. Zu bedauern ist, dass unsere bereits im März und April 2014 an die Bundesministerien für Umwelt . . . und der Justiz . . . eingereichten Positionen zum Referentenentwurf zwar zur Kenntnis genommen worden sind, wir auf unsere Vorschläge jedoch keinerlei inhaltliche Resonanz erfahren haben. Dass wir heute an der Sitzung des Rechtsausschusses des Bundestages teilnehmen, ist dem Hinweis auf diese Veranstaltung durch einen CDU-Abgeordneten zu danken. Vielleicht muss ins Gedächtnis zurückgerufen werden: Mieterbeiräte sind die einzigen demokratisch gewählten Interessenvertreter der Mieter, die übrigens die Hauptnutznießer des hier zur Debatte stehenden Gesetzentwurfes sein sollen. Mieterbeiräte, sofern sie den Wahlauftrag ihrer Nachbarn im Wohngebiet ernst nehmen und tagtäglich unter den Augen ihrer Mitbewohner aktiv sind, bemühen sich ständig um den Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern. Es wäre also im Sinne demokratischer Mitwirkung naheliegend gewesen, Mieterbeiräte als Konsultanten bei der Erarbeitung eines Mietengesetzes einzubeziehen.

### **2.**

Wir haben den Referentenentwurf vom März 2014 und den Gesetzentwurf vom November 2014 sorgfältig gelesen und diskutiert. Wir fragen uns, wie soll ein normaler Durchschnittsbürger sich durch diesen Wust von Paragraphen, Bezügen zu anderen Gesetzen und kaum nachvollziehbaren Ausnahmeregelungen hindurch finden und im Konfliktfall darin Möglichkeiten zur Verfolgung seiner Rechte entdecken? Selbst wenn man bei den Verfassern des Gesetzestextes das Bemühen um Präzision verspürt, ein Mietengesetz muss klar und für jeden Bürger in allen Einzelheiten einsichtig formuliert sein. Wir stimmen den Gutachtern zu, die den Gesetzentwurf als erhebliche Verbesserung des Referentenentwurfs bezeichnen. Dennoch schließen wir uns auch denjenigen an, die die nun vorliegende verbesserte Fassung für noch nicht zu Ende gedacht ansehen. Ja, es werden „Bremsen“ gegen übersteigerte unmoralische (sittenwidrige) Mietspekulationen angesetzt, allerdings nach unserer Meinung primär unter dem Aspekt, Vermieterbedürfnisse so wenig wie möglich einzuschränken.

### **3.**

Schon in unseren Diskussionen zum Referentenentwurf haben wir den bisherigen Automatismus in der Mietpreispolitik hinterfragt. Nach welcher Logik kann ein Vermieter in einem bestimmten Abstand *„eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen“* (BGB § 558), ohne dass eine qualitative

Veränderung von Wohnung oder Wohnumfeld vorliegt? Ebenso unverständlich ist für Bürger, dass nach einem Mieterwechsel der Nachmieter für die gleiche Wohnung eine bis zu 10 % höhere Miete zahlen soll. Unsere Positionen zum Referentenentwurf, die Ministerin Hendricks und Minister Maas bekommen haben, enthielten den Vorschlag, Mieterhöhungen künftig stärker an Verbesserungen der Wohnqualität und an die durchschnittliche Teuerungsrate zu binden. Dazu müsste eine Übersicht über Gründe erarbeitet werden, die zu Mieterhöhungen berechtigen, z. B. um gestiegene Kosten bei der Pflege und Unterhaltung bestehender Wohnungen aufzufangen, wenn durch Modernisierungen der Gebrauchswert einer Wohnung gestiegen ist, bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung u. ä. m. Hierher gehören auch neue Überlegungen des Umgangs mit Modernisierungsumlagen auf die Mieter, was in einer Reform der Mietpolitik festgelegt werden müsste. Wir wissen, eine Ordnung für Mieterhöhungen ist ein hochsensibler Komplex in der Mietpolitik, weil hier die unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern direkt aufeinandertreffen. Würden Bundesregierung und Bundestag die Vernachlässigung des Baus von Sozialwohnungen rechtzeitig verhindert haben, gäbe es das Dilemma nicht, dass Vermieter die entstandene Wohnungsnot in Ballungszentren zur rücksichtslosen Mietpreistreiberei missbrauchen können. Wir stimmen sehr den Gutachtern zu, die die Beseitigung der Ursachen für Wohnungsnot in bestimmten Gegenden Deutschlands fordern.

#### 4.

Die im Gesetzentwurf formulierten §§ 556e und 556f bedürfen einer Überarbeitung. Die vielen Ausnahmeregelungen sind nicht akzeptierbar. Wir können auch nicht nachvollziehen, warum die neuen Gesetzesregelungen zeitlich begrenzt werden sollen. Das Mietrecht muss einheitlich in ganz Deutschland gelten und zeitlich so lange, bis grundsätzliche gesellschaftliche Veränderungen eine Überarbeitung dieses Gesetzes notwendig machen. Zwei Faktoren zwingen den Staat heute zum Handeln: die zunehmende Wohnungsnot für die ärmeren Schichten der Bevölkerung und der skandalöse Mietwucher mancher Vermieter, die die Notlagen im Volk zur Maximierung ihrer Profite missbrauchen.

#### 5.

In unseren Positionen zum Referentenentwurf haben wir noch auf weitere Probleme aufmerksam gemacht, die aus unserer Sicht in einem Gesetz zur Wohnungspolitik und Mietenregulierung ihren Niederschlag finden sollten. Eine Kopie dieser Positionen fügen wir unserer heutigen Stellungnahme zum Gesetzentwurf bei.

Für die Arbeitsgruppe Berliner Mieterbeiräte zum Mietrecht

gez. W. Triebel

Prof. Dr. Wolfgang Triebel  
Lange Str. 84.10243 Berlin  
Tel.: 2419044

[prof.w.triebel@gmx.de](mailto:prof.w.triebel@gmx.de)

gez. A.-M. Czihak

Dr. Anna-Marie Czihak  
Vulkanstr. 20. 10367 Berlin  
Tel.: 9728106

[anne.czihak@gmx.de](mailto:anne.czihak@gmx.de)

gez. E. Elsing

Eberhard Elsing  
Harnackstr.18. 10365 Berlin  
Tel.: 5598888

[ee-huettler@t-online.de](mailto:ee-huettler@t-online.de)

