



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,  
Bauen und Wohnen am 23. Februar 2018:**

### **Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – Kein Kahlschlag beim Schutz von Mieterinnen und Mietern**

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/1118**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Aufgrund der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage gemäß § 556d Absatz 2, Satz 2 BGB hat die Landesregierung im Jahr 2015 22 Kommunen bestimmt, für die die sog. Mietpreisbegrenzungsverordnung gelten soll.

Danach dürfen Wiedervermietungsmieten in diesen Städten maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Davon ausgenommen sind insbesondere Fälle nach umfassender Modernisierung, Neubauten und Fälle, in denen die Vormiete bereits oberhalb der Grenzen der Mietpreisbremse lag.

Der Antragsteller fordert im Rahmen des Anhörungsverfahrens die Landesregierung auf:

- 1.) Sich bei der Bundesregierung für eine Verbesserung des Schutzes der Mieterinnen und Mieter einzusetzen. Insbesondere die Verschärfung der Mietpreisbremse ist eine wichtige Maßnahme, um den Mieterschutz tatsächlich wirksam umzusetzen.
- 2.) Auf eine Abschaffung der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Interesse der Mieterinnen und Mieter in unserem Land zu verzichten.

**Zu 1.):**

**Der Deutsche Mieterbund unterstützt das Ziel, die Wirksamkeit der Mietpreisbremse auf Bundesebene zu verbessern.**

Aus dem „Wohnungsmarkbericht der NRW.BANK 2017“ geht hervor, dass sich auch im letzten Jahr der **starke Aufwärtstrend der Nettokaltmieten** in allen Teilmärkten in NRW fortgesetzt hat. Dies betrifft nicht nur den Neubau, sondern vor allem auch die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen. Im Saldo der vergangenen zehn Jahre hat sich die mittlere Wiedervermietungsmiete **landesweit um 0,91 € auf 6,70 €/m<sup>2</sup> verteuert**.

**Regional** gibt es dabei inzwischen nur noch **wenige Gemeinden**, in denen die Wiedervermietungsmieten im vergangenen Jahr **gesunken oder auch nur konstant** geblieben sind.

Um dieser Mietenentwicklung entgegenzuwirken unterstützt der Deutsche Mieterbund NRW die Initiativen zur Ankurbelung des **Neubaus** – vor allem im unteren und mittleren Preissegment. **Das alleine reicht aber nicht**. Daneben muss es auch weiterhin **gesetzliche Vorgaben zum Schutz von Mieterinteressen** geben. Dazu gehört auch der **Schutz vor überzogenen Mietforderungen**.

Bei der Wiedervermietung von Wohnraum gibt es, unabhängig von der Mietpreisbremse, **faktisch keinen effektiven Schutz** für Mieter. Grundsätzlich zielt **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz** darauf ab, gegen überzogene Mietforderungen vorzugehen. Der Mietwuchertatbestand ist dann erfüllt, wenn der Vermieter unter Ausbeutung der Zwangslage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit des Mieters sich eine Wohnungsmiete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leis-

tung steht. Eine Zwangslage, die zur Anmietung einer überteuerten Wohnung geführt hat, kann nach aktueller Rechtsprechung nicht automatisch angenommen werden, sondern muss im Einzelfall geprüft und belegt werden. Verschärfend hat der BGH als Kriterium für eine Zwangslage festgelegt, dass im ganzen Stadt- oder Gemeindegebiet eine Mangellage herrschen müsse, nicht nur in dem Stadtteil, in dem die Wohnung angemietet wurde. **Damit ist der Tatbestand des Mietwuchers so gut wie ausgehebelt, da dieser Tatbestand für den Mieter praktisch nicht belegbar ist.**

Immer wieder wird vorgebracht, die Mietpreisbremse funktioniere nicht und müsse deshalb abgeschafft werden.

Es ist richtig, dass dieses Gesetz, in seiner jetzigen Fassung kaum dem Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mietforderungen dient. Dies ist auch die Erfahrung, die wir in der Rechtsberatung in den Mietervereinen gemacht haben. Die Fälle, in denen sich Mieter mit einem derartigen Anliegen an die Rechtsberater wenden, sind selten.

**Die Konsequenz, ein Gesetz abzuschaffen, weil es in seiner derzeitigen Fassung nicht wirkt – zumal es ansonsten keinen rechtlichen Schutz gibt – ist falsch. Vielmehr muss das Gesetz so modifiziert werden, dass es für die Fälle, für die es entwickelt wurde auch wirkt und in der Praxis anwendbar und verständlich ist.**

Zur Verbesserung der Mietpreisbremse fordern wir die **Streichung von Ausnahmetatbeständen**. Hiervon sollte der Neubau weiter ausgenommen bleiben, um nicht zu einem Investitionshemmnis zu führen.

Außerdem fordern wir eine **wirkungsvolle Sanktionierung** von Vermietern, die sich nicht an die Grenzen der Mietpreisbremse halten. Daneben muss der Vermieter verpflichtet werden, den rechtswidrig erlangten Mietanteil, der die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, **von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen**.

Unerlässlich ist darüber hinaus, dass der **Vermieter** beim Abschluss des Mietvertrags **nachprüfbare Angaben zur Vormiete und zu Ausnahmetatbeständen**, wie **umfassenden Modernisierungsmaßnahmen oder zur Höhe und Berechnung eines möglichen Möblierungszuschlags** macht, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisbremse überschreitet.

Schließlich müssen die **Vergleichsmieten**, um den rasanten Mietenanstieg zu stoppen, auf Grundlage der vergangenen **zehn Jahre und nicht nur der letzten vier Jahre** festgelegt werden. Nur das spiegelt realistisch die Miethöhe in einer Gemeinde wieder.

Zu 2.):

**Der Deutsche Mieterbund NRW spricht sich ebenfalls gegen eine Abschaffung der landesrechtlichen Regelung der Mietpreisbegrenzungsverordnung aus.**

Darüber hinaus fordern wir, wenn nicht eine **bundesweite Geltung**, dann eine **landesweite Geltung der Mietpreisbremse**. Das Argument des Investitionshemmnisses in nachfrageschwachen Regionen greift dabei nicht, denn die Mietpreisbremse wirkt faktisch nur in Regionen mit ausufernden Mietforderungen.

Darüber hinaus sollte die derzeit existierende Verordnung **evaluiert und weiterentwickelt** werden.

Derzeit gilt die Verordnung in 22 Gemeinden in NRW. Wir halten eine **Geltung für Teilmärkte** – so wie es auch die **bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage vorsieht** – für zweckmäßiger. Damit würde man den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten eines Standorts eher gerecht werden. Fehlendes Datenmaterial darf in diesem Zusammenhang kein Argument sein.

Nicht ersichtlich ist nach wie vor, warum die Mietpreisbegrenzungsverordnung lediglich für 22 Kommunen gilt, während die **Kappungsgrenzenverordnung für 59 Kommunen** gilt.

Beide Regelungen knüpfen am **selben Tatbestandsmerkmal**, nämlich das Vorliegen eines **angespannten Wohnungsmarktes** an.

Gleiches ergibt sich aus den Gutachten der F+B GmbH, das für beide Verordnungen in Auftrag gegeben wurde. Zur Ermittlung, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, berufen sich beide Gutachten auf **identische Indikatoren**, so zum Beispiel die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2013 oder der Leistungsempfänger nach SGB XII 2013. Auch hieraus lassen sich keine abweichenden Ergebnisse rechtfertigen.

Mit beiden Verordnungen wird dem Vermieter verboten, den Mietpreis nach seinem Ermessen zu erhöhen. Allein der Umstand, dass quantitativ von der Mietpreisbremse mehr Menschen betroffen sein müssten als von der Kappungsgrenzenverordnung kann nicht von Relevanz sein.