

Änderungsantrag

der Abgeordneten Renate Künast, Christian Kühn (Tübingen), Luise Amtsberg, Annalena Baerbock, Volker Beck (Köln), Harald Ebner, Matthias Gastel, Bärbel Höhn, Katja Keul, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Steffi Lemke, Nicole Maisch, Peter Meiwald, Irene Mihalic, Özcan Mutlu, Dr. Konstantin von Notz, Friedrich Ostendorff, Hans-Christian Ströbele, Markus Tressel, Dr. Julia Verlinden, Dr. Valerie Wilms und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 18/3121, 18/3250, 18/4220 –**

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

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 1 Nummer 3 § 556g wird wie folgt gefasst:

„§ 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 verpflichtet, dem Mieter unverzüglich nach Vertragsbeginn Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Belege zu gewähren, die für die Berechnung der Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind.

(3) Die Auskunft nach Absatz 2 Satz 1 und das Verlangen auf Belegeinsicht nach Absatz 2 Satz 2 bedürfen der Textform.“

Berlin, den 3. März 2015

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

1. Zur Streichung der Rügepflicht (vormals § 556g Absatz 2 BGB-E)

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

Eine solche Rügepflicht ist dem Mietrecht 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 auszublenken. 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 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.

2. Zur Änderung des Auskunftsanspruchs (vormals § 556g Absatz 3, jetzt § 556g Absatz 2 BGB-E)

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung bestimmt in § 556g Absatz 3 BGB-E, 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 Vermietern.

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).

