

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Pascal Meiser, Gökay Akbulut, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm, Jörg Cezanne, Nicole Gohlke, Dr. André Hahn, Ulla Jelpke, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Niema Movassat, Petra Pau, Victor Perli, Ingrid Remmers, Martina Renner, Friedrich Straetmanns, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Entwicklung der Mieten steigt seit vielen Jahren steil nach oben und hat sich von der Entwicklung der Löhne entkoppelt. Insbesondere in Großstädten und Universitätsstädten sind die Preise für neu angebotene Mietverträge in wenigen Jahren um bis zu 20 oder 30 Prozent und mehr gestiegen. Unter dieser Entwicklung leiden längst nicht mehr nur die unteren Einkommensgruppen. Auch die städtischen Mittelschichten sind betroffen. Die Mietpreislöscher, die diese Entwicklung stoppen sollte, erwies sich in den meisten Fällen als wirkungslos (Quelle: DIW-Wochenbericht, 7/2018). Zahlreiche Ausnahmen und Bedingungen führen dazu, dass sie die Mietpreisentwicklung bisher nicht stoppen konnte. So flüchten sich Investoren zum Beispiel in teure Modernisierungen. Gebaut wird in den Metropolen gerne im Luxusbereich, bezahlbare Wohnungen entstehen kaum. Zahlreiche Vermieter verlangen eine überbezahlte Miete mit Verweis auf eine teurere Vormiete. Dies zu überprüfen und zu viel gezahltes Geld einzuklagen, gestaltet sich unter der gegenwärtigen Rechtslage für Mieterinnen und Mieter als überaus schwierig. Mietervereine und -Initiativen fordern daher seit langem die Streichung der zahlreichen Ausnahmen und die Transparenzpflicht des Vermieters über die Höhe der Vormiete. Hinzu kommt, dass die Mietpreislöscher in einigen Bundesländern bis heute nicht in Kraft gesetzt wurde. So zum Beispiel in Sachsen, obwohl es in den dortigen Großstädten inzwischen zu erheblichen Mietsteigerungen gekommen ist. Und schließlich gilt die Mietpreislöscher lediglich für fünf Jahre. In den Bundesländern, in denen sie eingeführt wurde, ist das Ende der Mietpreislöscher abzusehen, nicht jedoch ein Ende der Mietenexplosion. Eine wirkungsvolle Nachbesserung der Mietpreislöscher erscheint deswegen unabdingbar.

Doch die Preise explodieren nicht nur bei neu abgeschlossenen Mietverträgen. Auch die Bestandsmieten ziehen mit zeitlicher Verzögerung deutlich nach. Während die Mietpreislöscher ohnehin nur auf einen kleinen Teil von Mieterinnen und Mieter abzielt, nämlich auf diejenigen, die umziehen, betrifft die Mietenexplosion bei den Bestandsmieten die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter. Die bisherige Regelung einer

so genannten abgesenkten Kappungsgrenze konnte diese Entwicklung ebenso wenig stoppen wie der Mietspiegel. Denn so lange lediglich die Mietverträge der letzten vier Jahre in die Erstellung des Mietspiegels einfließen, und damit ausgerechnet diejenigen Mietverträge, die von der Mietenexplosion am stärksten betroffen sind, setzt sich der rasante Mietenanstieg auch bei den Bestandsmieten fort. Deswegen fordert etwa der Deutsche Mieterbund seit langem eine Nachbesserung des Mietspiegels. Denn solange Löhne, Renten und Hartz-IV-Bezüge nicht im gleichen Umfang steigen, sollte sich eine zukünftige Kappungsgrenze am Inflationsausgleich orientieren, um ein weiteres Auseinanderklaffen von Mieten und Einkommen zu verhindern.

Weitere Regelungen bzw. Lücken im Mietrecht sorgen dafür, dass die Verdrängung von Menschen mit mittleren oder geringen Einkommen aus den Innenstädten deutlich zugenommen hat und inzwischen die deutliche Mehrheit der Mieterinnen und Mieter in den Städten Angst hat, ihre Wohnung zu verlieren (Quelle: „Menschenrecht auf Wohnen“, Caritas-Studie, Januar 2018). Zu nennen wären insbesondere die Modernisierungumlage und der mangelhafte Kündigungsschutz.

Die Modernisierungumlage sorgt dafür, dass die Modernisierung von Mietwohnungen zu einer beliebten Geldanlage von Wohnungskonzernen, Fonds und anderen Finanzinvestoren geworden ist. Bei einer Umlagefähigkeit von 11 Prozent der anfallenden Modernisierungskosten pro Jahr ist sie eine Einladung an Vermieter und insbesondere Wohnungskonzerne zu möglichst teuren Modernisierungen. Für Mieterinnen und Mieter heißt dies nicht selten, dass sie ihre Wohnungen verlassen müssen und mit ihren Familien ihr Wohnumfeld verlieren. Deswegen fordert auch der Deutsche Mieterbund die Abschaffung der Modernisierungumlage. Modernisierungskosten könnten so nur noch über eine bessere Bewertung der Wohnung im Mietspiegel geltend gemacht werden. Mit einem öffentlichen Förderprogramm sollte dafür gesorgt werden, dass die Modernisierungskosten nicht wie bisher ausschließlich und allein von Mieterinnen und Mietern getragen werden. Entsprechende Härtefallregelungen sind vorzusehen, um die weitere Vertreibung von Menschen mit geringem Einkommen aus den Innenstädten zu verhindern.

Sowohl im Fall überteuerter Mieten als auch beim so genannten „Herausmodernisieren“ auf Kosten der Mieterinnen und Mieter greifen die bisherigen Sanktionsmöglichkeiten in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes viel zu kurz. Dies führt dazu, dass zahlreiche Vermieter sich einfach nicht an die Mietpreisbremse halten. Und dies, ohne Sanktionen fürchten zu müssen. Eine Nachbesserung ist dringend nötig.

Und schließlich ist der Kündigungsschutz durch zahlreiche Gerichtsurteile in den letzten Jahren aufgeweicht worden. Es häufen sich Berichte, dass Vermieter zum Beispiel für ein Au-Pair-Mädchen oder eine Zweitwohnung alteingesessene Mieterinnen und Mieter herausklagen können. Auch Wohnungsunternehmen wurde die Kündigung von Mieterinnen und Mietern als Eigenbedarf inzwischen gerichtlich gestattet (BGH-Urteil v. 14.12.2016, Az. VIII ZR 232/15). Eine engere Definition der Eigenbedarfskündigung auf enge Familienangehörige erscheint deshalb sinnvoll. Und erst jüngst verschlechterte sich die Situation der Mieterinnen und Mieter noch weiter dahingehend, dass sowohl fristlose als auch ordentliche Kündigungen nicht durch nachträglichen Ausgleich von Mietrückständen abgewendet werden können (BGH-Urteil v. 19.09.2019, Az. VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17). Dieser Missstand muss durch den Gesetzgeber beseitigt werden. Zumal Betroffene im Regelfall Menschen mit geringen Einkommen sein dürften, die es derzeit extrem schwer haben, eine neue Wohnung zu finden. Und selbst die Mietminderung bei nicht beseitigten Mängeln an der Wohnung, kann inzwischen zu einer Kündigung der Wohnung führen. Schließlich wurde die Möglichkeit von Zwangsräumungen durch die letzte Mietrechtsnovelle von CDU, CSU und FDP in der 17. Legislaturperiode erleichtert. Dies hat zu neuen Rekordzahlen bei Zwangsräumungen geführt. Selbst dort, wo der Zahlungsrückstand durch die Job-Center verursacht wurde, kann inzwischen gekündigt werden. Eine gesetzliche Einschränkung und sozialpolitische Maßnahmen müssen ergriffen werden,

um Zwangsräumungen zu verhindern.

Schließlich ist eine Stärkung der Rechte von Mieterinnen und Mieter darüber zu erreichen, dass Mietervereine ein Verbandsklagerecht erhalten. Damit müssten nicht länger Mieterinnen und Mieter alleine den Kampf gegen Wohnungskonzerne und Vermieter aufnehmen. Die bisherigen Regelungen zum Vorkaufsrecht sehen auch lediglich in bestimmten Fällen das Vorkaufsrecht von einzelnen Mieterinnen und Mietern vor. Dort, wo sich diese zusammenschließen, um beispielsweise ein ganzes Haus zu kaufen, greift das Vorkaufsrecht nicht.

Nicht nur Mieterinnen und Mieter, sondern auch Gewerbetreibende sind von Mietsteigerungen und Kündigungen massiv bedroht. Die Gentrifizierungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt setzen sich beim Gewerbe fort. Dies nimmt vielen kleinen Gewerbetreibenden nicht nur ihre Existenzgrundlage, sondern sorgt auch für die Verödung von Innenstädten. Anders als auf dem Wohnungsmarkt gilt die Mietpreisbremse für Gewerbemietverträge bisher nicht. Hinzu kommen geringe Vertragslaufzeiten. Eine schnelle Anpassung von Mietsteigerungen und die Möglichkeit, Mieterinnen und Mieter herauszukündigen, sind die Folge.

Nicht nur die Kaltmieten, sondern auch die Warmmieten belasten Mieterinnen und Mieter. Von einer „zweiten Miete“ ist inzwischen die Rede. Neben steigenden Heizkosten geht auch die Tatsache, dass an einigen Stellen Unklarheit besteht, welche Nebenkosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können, zulasten derselben. Ein abschließender Katalog der umlagefähigen Nebenkosten ist notwendig. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum. Sie sollte deswegen von der Umlagefähigkeit auf die Mieterinnen und Mieter ausgenommen werden. Und schließlich kommt es immer wieder vor, dass von Vermieterseite eine zu hoch angesetzt Wohnfläche im Mietvertrag verankert wird. Mieterinnen und Mieter müssen gestärkt werden, dass ausschließlich die tatsächliche Wohnfläche Mieterinnen und Mieter in Rechnung gestellt werden kann.

Nur mit einer umfassenderen Reform des Mietrechts und einer deutlichen Stärkung der Mieterrechte wird es gelingen, den Mietwohnungsmarkt für Spekulationen unattraktiv zu machen und Mietexplosion und Verdrängung zu verhindern. Dies wäre nicht nur im Interesse der Mieterinnen und Mieter, die in diesem Lande die Mehrheit stellen, sondern auch im Interesse von lebendigen Städten, in denen Menschen aller Einkommensgruppen eine bezahlbare Wohnung finden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

umgehend einen Gesetzentwurf für eine umfassende Reform des Mietrechts vorzulegen, der folgende Änderungen beinhaltet:

1. Die Verbesserung der sogenannten Mietpreisbremse, indem
 - a) die Vermieterin bzw. der Vermieter verpflichtet werden, die Höhe der Vormiete sowie alle für die Bestimmung der zulässigen Miethöhe maßgeblichen Informationen der Mieterin bzw. dem Mieter unaufgefordert bei Vertragsabschluss offenzulegen;
 - b) zu viel verlangte Miete ab Mietbeginn zurückgezahlt werden muss;
 - c) sanktioniert wird, wenn Vermieterinnen und Vermieter die vorgeschriebene Mietpreisobergrenze überschreiten;
 - d) die Ausnahmen der sog. Mietpreisbremse gestrichen werden, wie sie für umfassend modernisierte Wohnungen, Neubauwohnungen und Vormieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten;
 - e) die Gültigkeit der sog. Mietpreisbremse auf das gesamte Bundesgebiet ausgedehnt wird;

- f) die sog. Mietpreisbremse entfristet wird, damit sie über die derzeit festgelegten fünf Jahre hinaus gültig ist; und
 - g) die zulässige Höchstmiete bei Neuvermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die ggf. niedrigere Vormiete festgesetzt wird.
2. Die Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, indem
- a) Mietspiegel neu geregelt werden, so dass alle Entgelte für Mietwohnungen in einer Kommune in deren Berechnung einbezogen, qualifizierte Mietspiegel als rechtsverbindliches Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgestaltet und Städte mit mehr als 25.000 Einwohner*innen verpflichtet werden, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. Der Bund soll sich zur Hälfte der dabei anfallenden Kosten beteiligen;
 - b) die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen abgesenkt wird, mit der Maßgabe, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur im Rahmen des Inflationsausgleichs, höchstens jedoch um 2 Prozent im Jahr, erfolgen dürfen;
 - c) Kommunen ermächtigt werden, in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen (Milieuschutz) gebietsspezifische Verordnungsmieten (kommunale Höchstmieten) rechtssicher festzulegen.
3. Die Reduzierung von Mietsteigerungen nach Modernisierung auf ein Minimum, indem
- a) die Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB gestrichen wird;
 - b) bei energetischen Sanierungen ein Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung eingeführt wird, um einen Anreiz für energetische Sanierungen zu schaffen. Dafür wird die öffentliche Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen deutlich erhöht und um steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer ergänzt. In diesem Zusammenhang ist mietrechtlich eine Warmmietenneutralität für Mieterinnen und Mieter zu garantieren. Zusätzlich sollen Menschen mit geringen Einkommen durch die Einführung einer Klima-Komponente beim Wohngeld in die Lage versetzt werden, energetisch sanierte Wohnungen zu mieten;
 - c) Luxusmodernisierungen gegen den Willen der Mieterinnen und Mieter dadurch verhindert werden, dass die Pflicht zur Duldung wohnwertverbessernder Maßnahmen auf solche begrenzt wird, die die Wohnung an gesetzliche Vorgaben anpassen oder sie in einen allgemein üblichen Standard versetzen. Als „allgemein üblich“ soll gelten, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen gleichen Alters in der Gemeinde diesen Ausstattungsstandard aufweisen;
 - d) der Rechtsanspruch auf soziale Härte in Bezug auf Alter, Haushaltseinkommen und Gesundheitszustand der im Haushalt lebenden Mieterinnen und Mieter verbindlich in einer Weise ausgestaltet werden, dass diese vor unzumutbarer Mieterhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen und drohender Kündigung der Wohnung wirksam geschützt sind;
 - e) Vermieterinnen und Vermieter bei der Ankündigung von Modernisierungen verpflichtet werden, in hervorgehobener Weise auf die Form und Frist des Anspruchs auf soziale Härte hingewiesen werden.
4. Die Sanktionierung von Verstößen gegen die Rechte von Mieterinnen und Mietern, indem
- a) durch eine entsprechende Änderung von § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes alle Verstöße gegen die zulässige Miethöhe allgemein als Ordnungswidrigkeiten geahndet und Vermieterinnen und Vermieter mit einem Bußgeld belegt werden können;

- b) die Unterlassung von Instandsetzungsarbeiten sowie die missbräuchliche Ankündigung oder Durchführung unrechtmäßiger baulicher Veränderungen (z. B. das sog. Herausmodernisieren) als Ordnungswidrigkeit, verbunden mit Schadensersatzansprüchen für die Mieterinnen und Mieter, geahndet werden können.
5. Die Ausweitung des Schutzes für Mieterinnen und Mieter vor Kündigung und Wohnungsverlust, so dass
- a) die Ausgleichung eines Mietrückstandes neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt;
 - b) eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstandes von weniger als zwei Monatsmieten ausgeschlossen ist;
 - c) eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen sind, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich ist;
 - d) unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte zwischen Mieter und Vermieter zunächst innerhalb des Vertragsverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden müssen, bevor eine Kündigung möglich ist;
 - e) eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch des Eigentümers selbst oder den Wohngebrauch seiner engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und die Geltendmachung durch Personengesellschaften ausgeschlossen ist;
 - f) Zwangsräumungen wirksam verhindert werden, indem Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit sowie bei Nichtverschulden von Mietrückständen durch die Mieterinnen oder den Mieter gesetzlich ausgeschlossen, die 2013 eingeführten Regelungen zur Erleichterung von Räumungen (§§ 283a und 885a ZPO) aufgehoben sowie die für die kommunale Wohnungsfürsorge zuständigen Behörden verpflichtend benachrichtigt werden, um drohende Räumungen verhindern zu können.
6. Die Stärkung kollektiver Mieterrechte, indem
- a) durch ein Verbandsklagerecht für Mietervereinigungen kollektive Prüf- und Widerspruchsrechte sowie Gruppenklagemöglichkeiten für Mieterinnen und Mieter eingeführt werden;
 - b) verbindliche Mitbestimmungsrechte für Mieterinnen und Mieter bundeseigener Wohnungen geschaffen und dafür jeweils Mieterräte eingerichtet werden;
 - c) das Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter erweitert wird, so dass es auch für Wohnungsverkäufe nach dem Erstverkauf sowie für Verkäufe des ungeteilten Mietshauses als Ganzes gilt und auch von Mieter-Genossenschaften oder ähnlichen gemeinwohlorientierten Mietervereinigungen mit gemeinwohlorientierten Rechtsformen ausgeübt werden kann.
7. Die Einführung eines Gewerbemietrechts zum Schutz von kleinen Gewerbetreibenden, sozialen Einrichtungen, Kulturbetrieben und gemeinnützigen Vereinen und Trägern, indem
- a) Regelungen für die Erstellung von Gewerbemietspiegeln zur verbindlichen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden;
 - b) eine Mietpreisbremse sowie Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen für Gewerberäume eingeführt werden;
 - c) Regelungen für eine Mindestvertragslaufzeit und für Rechtsansprüche auf Vertragsverlängerung getroffen werden;
 - d) der Kündigungsschutz verbessert wird.

8. Die Vereinfachung und mieterfreundliche Ausgestaltung der Umlage von Betriebskosten, so dass
 - a) ein reduzierter, verbindlicher und abgeschlossener Katalog der umlagefähigen Betriebskosten festgelegt und
 - b) die Umlage der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter ausgeschlossen wird;
 - c) Vermieterinnen und Vermieter auf formelle Anforderungen für eine einheitliche, transparente und für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung verpflichtet werden;
 - d) verbindliche Regeln für die Festlegung der Wohnfläche festgelegt werden und darüber hinaus gesetzlich geregelt wird, dass für die Festlegung der Miete bei Vertragsabschluss und bei Mieterhöhungen ebenso wie für die Umlage von Betriebskosten die tatsächliche Wohnfläche zugrunde gelegt wird.

Berlin, den 9. Oktober 2018

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

