

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, Matthias W. Birkwald, Clara Bünger, Klaus Ernst, Susanne Ferschl, Christian Görke, Ates Gürpınar, Dr. André Hahn, Susanne Hennig-Wellsow, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Sören Pellmann, Victor Perli, Heidi Reichinnek, Martina Renner, Bernd Riexinger, Dr. Petra Sitte, Jessica Tati, Alexander Ulrich, Kathrin Vogler, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Mieterinnen und Mieter schützen – Für ein starkes, soziales Mietrecht

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mietenkrise verschärft sich. Flächendeckend steigen Bestands-, Wiedervermietungs- und Erstvermietungsmieten. Etwa ein Drittel aller Mieter:innenhaushalte hat eine Mietenbelastung von über 30 Prozent durch die Bruttokaltmiete, mehr als jeder siebte bereits über 40 Prozent. Überdurchschnittlich hohe Mietenbelastungsquoten weisen Haushalte auf, die nach 2019 eingezogen sind. Die tatsächliche Wohnkostenbelastungsquote durch die Bruttowarmmiete liegt angesichts der seit 2022 deutlich gestiegenen warmen Nebenkosten höher. Wohnen wird für zunehmend mehr Mieter:innenhaushalte zum Armutsrisiko (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023, <https://www.destatis.de>; Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022, Drucksache 20/7165).

Dass die Mieten als Wohnkostentreiber steigen, ist kein Automatismus. Sie steigen, weil Vermieter:innen sie erhöhen und dafür die zahlreichen Möglichkeiten des bestehenden Mietrechts nutzen können. Das Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Vermieter:innen und Mieter:innen herzustellen, erfüllt das soziale Mietrecht nicht mehr. Den Korrekturbedarf haben unterschiedlichste politische Akteur:innen bereits erkannt.

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag die Absenkung der Kapplungsgrenze, die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Erweiterung der Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln versprochen. Die Länder stellen eine Vielzahl von Defiziten beim Mieter:innenschutz fest und fordern die Bundesregierung zum Handeln auf, so jüngste Beschlüsse der Justizminister:innenkonferenz (zum Beispiel: „Mieterschutz in Zeiten der Krise“, 25./26. Mai 2023; „Mieterinnen und Mieter vor uferlosem energiekostenbedingtem Anstieg von Indexmieten schützen!“, 1./2. Juni 2022; „Schutzlücken im Wohnraummietrecht schließen - Mieterinnen und Mieter stärker schützen!“, 10. November 2022; alle online unter <https://www.justiz.nrw.de/JM/jumiko/beschluesse>) und des Bundesrates (zum Beispiel „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Ver-

mietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“, Bundesrats-drucksache 218/23). Neben den parlamentarischen Akteur:innen fordern zahl-reiche Bündnisse und Initiativen Verbesserungen des Mieter:innenschutzes. Exemplarisch ist hier das Bündnis Mietenstopp zu nennen, in dem seit 2019 Mieter:innenverein, Gewerkschaften, Sozialverbände und Mieter:inneninitiativen organisiert sind.

Trotz alledem hat die Bundesregierung seit Legislaturbeginn keine parlamentarische Initiative und keinen Gesetzesentwurf zum Zwecke eines verbesserten Mietrechts in die Wege geleitet. Die Bundesregierung entscheidet sich für das Aussitzen der wachsenden Probleme der Mieter:innen. Es bleibt bei unerfüllten Versprechen der Bauministerin Klara Geywitz, die Indexmieten zu kappen und den Kündigungsschutz zu verbessern. Und es folgen doch keinerlei Handlungen der Regierung bei ebendiesen offenkundigen Problemen.

Die Wohnungsfrage wird als Faktor der sozialen Ungleichheit immer relevanter. Das Mietrecht muss deutlich geschärft werden, um Mieter:innen vor weiterer Überlastung zu schützen und um die steigenden Mietniveaus und die grassierende Mietenkrise einzudämmen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf für ein wirksames, soziales Mietrecht und einen starken Mieter:innenschutz vorzulegen, der folgende Maßnahmen enthält:

1. Einen bundesweiten Mietenstopp für sechs Jahre durch
 - a) ein Moratorium für alle Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen,
 - b) ein Moratorium für alle Mieterhöhungen bei Neuvermietung, indem festgelegt wird, dass neue Mietverträge nur bis maximal in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen werden können,
 - c) eine Härtefallregelung für Kleinvermieter:innen sowie die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die bisher vergleichsweise niedrige Mieten erhoben und denen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte droht, nach der eine Mietanpassung von höchstens zwei Prozent pro Jahr bis maximal 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich;
2. Verbot von neuen Indexmietverträgen und Neuregelung von bestehenden Indexmietverträgen durch
 - a) Abschaffung der Möglichkeit, neue Indexmietverträge abzuschließen,
 - b) einen Rechtsanspruch für Mieterinnen und Mieter, bestehende Indexmietvereinbarungen in Mietverträge auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beibehaltung allersonstigen Vertragskonditionen umzuwandeln;
3. die Ersetzung des bisherigen Systems für Mietpreisregulierung auf Basis von marktorientierten Mietspiegeln durch einen bundesweiten, atmenden Mietendeckel durch
 - a) sofortige Reform der Mietspiegelberechnung, indem künftig nicht mehr Mieterhöhungen und Neuvermietungen, sondern alle Bestandsmieten in kommunalen Mietenkatastern erfasst und daraus echte, lokale Durchschnittsmieten als ortsübliche Vergleichsmieten ermittelt werden,
 - b) Differenzierung von drei Wohnungsmarktkategorien:
 - ausgeglichener Wohnungsmarkt,
 - angespannter Wohnungsmarkt,

- Wohnungsnotgebiet,
 - c) Begrenzung der Mieterhöhungen im Bestand auf maximal zwei Prozent pro Jahr bis höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach Ablauf des bundesweiten Mietensstopps,
 - d) Möglichkeit der Kommune zur Verlängerung des Mietensstopps in angespannten Wohnungsmärkten und Wohnungsnotgebieten,
 - e) Recht der Mieter:innen auf Absenkung überhöhter Mieten bis zur lokalen Durchschnittsmiete in Wohnungsnotgebieten;
4. die Verschärfung der Mietpreisbremse durch
- a) Streichung der Möglichkeit, bei Neu- und Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent übersteigen zu dürfen, sodass künftig die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietung gilt,
 - b) Flächendeckende Geltung der Mietpreisbremse nach § 556d Absatz 1 BGB im gesamten Bundesgebiet, ohne Notwendigkeit einer Länderverordnung,
 - c) Entfristung der Mietpreisbremse,
 - d) Streichung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse bei modernisierten Wohnungen, Neubau und bei bereits zuvor überhöhter Miete,
 - e) Ausweitung des Anwendungsbereichs der Mietpreisbremse auf Verträge für Kurzzeitvermietung;
5. die Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnungen durch
- a) Einführung einer Genehmigungs- und Transparenzverpflichtung für möblierte Wohnungen gegenüber der lokalen Wohnungsaufsicht, sodass Einhaltung mietrechtlicher Vorschriften überprüfbar wird,
 - b) Pflicht zur gesonderten Auflistung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag,
 - c) Festlegung eines Möblierungszuschlages von maximal 1% des Zeitwertes;
6. Verbot von befristeten Kettenmietverhältnissen;
7. der Schutz der Mieter:innen vor dauerhaften Mieterhöhungen durch energetische Sanierung oder Modernisierung durch Abschaffung der Modernisierungsumlage nach §§ 559ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
8. ein Recht auf Wohnungstausch durch
- a) Einführung eines Rechtsanspruchs, der Mieter:innen den gegenseitigen Eintritt in bestehende Mietverträge unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen und demnach ohne Erhöhung der Mieten ermöglicht,
 - b) Festlegung, dass Vermieter:innen nur wegen besonders triftiger Gründe eine Zustimmung zum Wohnungstausch verweigern darf;
9. Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieter:innen durch
- a) Einführung der Möglichkeit einer Schonfristzahlung bei einer fristgerechten, ordentlichen Kündigung analog zur Schonfristzahlung einer außerordentlichen Kündigung,
 - b) Beschränkung der Gründe für Eigenbedarfskündigung auf Selbstnutzung und Überlassung an Verwandte ersten Grades, sowie Verbot und finanzielle Sanktionierung von vorgetäushtem Eigenbedarf,
 - c) Ausschluss von Kündigungen aufgrund von mieterseitigen Mietminderungen bei Mängeln der Mietsache;

10. Einführung eines Verbots von Zwangsräumungen in die Wohnungs- und Obdachlosigkeit;
11. Begrenzung der umlegbaren Betriebskosten durch
 - a) abschließende Bestimmung der umlegbaren Kosten durch ein formelles Gesetz,
 - b) Ausschluss der Umlage der Grundsteuer,
 - c) Ausschluss der Anrechnung von Services, die das übliche Maß an Hauswartungsleistungen und Gebäudereinigung übersteigen,
 - d) Pflicht zur gesonderten, für Laien verständlichen Aufschlüsselung einzelner Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung;
12. Rechtsanspruch auf Übernahme der Kosten der Mieter:innenberatung für Empfänger:innen von Transferleistungen;
13. Rechtsanspruch von Mieter:innen auf Gründung von Mieter:innenräten bei Wohnungsunternehmen mit mehr als 300 Wohnungen.

III. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den sogenannten Mietwucherparagrafen im Wirtschaftsstrafgesetz verschärft und seine Anwendbarkeit und Durchsetzbarkeit verbessert durch

1. Streichung der Voraussetzung, dass Vermieter:innen die individuelle Zwangslage von Mieter:innen ausgenutzt haben;
2. Festlegung eines objektiven Tatbestandsmerkmals, dass ein geringes Wohnungsangebot im lokalen Teilmarkt der Wohnung besteht;
3. Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50 000 Euro auf 100 000 Euro.

Berlin, den 26. September 2023

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Die Mietenkrise grassiert und verschärft sich immer weiter. Der aktuelle Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022 der Bundesregierung veranschaulicht die Entwicklungen (Drucksache 20/7165). Die durchschnittlichen Angebotsmieten inserierter Wohnungen aus Wiedervermietung betragen im Jahr 2022 9,66 Euro/m². Das ist eine Steigerung von 10,7 Prozent gegenüber dem Durchschnitt 2020 (8,97 Euro/m²). Die Erstvermietungs-mieten im Neubau erreichen 2022 in Großstädten ein durchschnittliches Niveau von 14 Euro/m². Besonders stark, um 9,6 Prozent, stiegen die inserierten Neubaumieten zwischen 2020 und 2022 in Landgemeinden.

Laut Bericht haben bereits ein Drittel aller Mieter:innenhaushalte eine Mietenbelastung von über 30 Prozent bruttokalt. Neben den steigenden Mieten gewinnen die warmen Nebenkosten zunehmend an Relevanz. Im Jahr 2022 waren deren Preissteigerungen mit 32,7 Prozent außergewöhnlich hoch.

Die Zahlen des Wohngeld- und Mietenberichts 2021/2022 zeigen die Fortschreibung einer Entwicklung, die seit Jahren anhält und der genauso lange nicht entschlossen vorgebeugt oder gar gegengesteuert wird. Die Bundesregierung versteift sich auf eine weitere Neubauoffensive, obgleich diese sich nicht preisdämpfend auf die Mieten im Bestand auswirken wird. Neubau ist kein Mieter:innenschutz. Für letzteres braucht es ein starkes Mietrecht,

um den Mietenanstieg einzudämmen und Mieter:innen vor weiter wachsenden Wohnkostenbelastungen zu schützen. Doch das Bundesjustizministerium weigert sich, das versprochene „Soziale Mietrecht“ auf den Weg zu bringen. Nicht einmal die minimalinvasiven und gesetzlich leicht zu realisierenden Maßnahmen der Senkung der Kappungsgrenze, Verlängerung der Mietpreisbremse oder die Neuregelung zur Erstellung von Mietspiegeln, die im Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP angekündigt sind, werden umgesetzt.

Um die Mietenkrise wirksam zu bekämpfen, muss das Mietrecht scharfgestellt werden und durchsetzungsfähig gemacht werden.

Zu II.1.: Das beste Mittel, um die Mietpreisspirale zu stoppen, ist ein Mietenstopp. Die Kampagne Mietenstopp hat sich bereits 2020 als bundesweites Bündnis konstituiert und die Forderung eines Mietenstopps aufgestellt. Auch die SPD hat das Bündnis öffentlich unterstützt, im Vorfeld der Bundestagswahl mit der Forderung nach einem Mietenmoratorium Wahlkampf gemacht und dafür viel Anklang in der Bevölkerung gefunden. Doch es folgten keine Taten, obwohl die SPD in dieser Regierung Kanzler und Bundesbauministerin stellen. Nach über drei Jahren globaler Krisen, Inflation und explodierender Energie- und Verbraucher:innenpreise müssen die Kostentreiber für Haushalte dort reguliert werden, wo es um die existenzielle Grundversorgung der Menschen geht. Ein sechsjähriger Mietenstopp für alle Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen sowie für Neuvermietung sorgt unmittelbar für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und bewirkt, dass kommende Mietspiegel im derzeit sechsjährigen Berechnungszeit-raum ohne jegliche Mieterhöhung ermittelt werden, wodurch sich ein nachhaltiger, dämpfender Effekt auf das Mietpreisniveau entfalten wird. Es gilt, in dieser Zeit das bestehende Mietrecht auf seine Wirksamkeit hin zu prüfen und gesetzgeberisch scharf zu stellen. Dennoch soll weiterhin die Möglichkeit einer Mietanpassung auf bis zu 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete für deutlich unterdurchschnittliche Mieten bestehen, um finanzielle Notlagen bei Eigentümer*innen zu vermeiden.

Zu II.2: Indexmieten können jährlich um die Steigerung des Verbraucherpreisindex erhöht werden. Während unter Bedingungen einer relativ stagnierenden Inflation bis zu zwei Prozent die jährlich mögliche Mietanpassung von vertraglichen Indexmieten eine verhältnismäßig geringe Steigerung der Mietbelastungen bewirkten, sind Mietanpassungen nach §557b BGB unter Bedingungen hoher Inflationsraten und perspektivisch weiter-hin steigender Inflation in relevant höherem Umfang möglich. Mieterinnen und Mieter mit Vertragsverhältnissen auf Basis einer Indexmiete werden im Zuge steigender und hoher Inflation durch die Abhängigkeit von dem Verbraucherpreisindex demnach doppelt von der Teuerungsrate belastet. Mietanpassungen von Indexmieten nach § 557b BGB sollen im Zuge des Mietenstopps unter Punkt II. 1.a) deswegen mit sofortiger Wirkung untersagt werden. Da sich Vertragsvereinbarungen mit Indexmieten als krisenanfällig zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter erweisen, sind diese nicht zukunftsfähig und müssen abgeschafft und Neuabschlüsse untersagt werden.

Die Eingliederung bestehender Vertragsverhältnisse in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete soll Mietanpassungen im ersten Schritt von der Inflation entkoppeln. Dabei ist der in § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB formulierte Ausschluss von Mieterhöhungen nach § 559 BGB bei der Überführung zwingend zu übernehmen. Bei Eingliederung in das Vergleichsmietensystem ist die Mietpreisbremse zu beachten, sodass vormals durch Inflation bereits überhöhte Mieten gemäß Mietpreisbremse gesenkt werden können.

Zu II. 3: Die Mietpreisregulierung im BGB entfaltet kaum dämpfende Wirkung, weil sie sich größtenteils an der ortsüblichen Vergleichsmiete und an den Mietspiegeln orientiert, die nur das Marktgeschehen von teuren Angebotsmieten und Mieterhöhungen wiedergeben. Mietspiegel sind Mieterhöhungsspiegel und erfassen keine tatsächlichen Durchschnittsmieten, die sich als Vergleichsmieten eignen. Die Preisregulierung auf Basis des jetzigen Mietspiegelsystems muss ersetzt werden durch einen bundesweiten, atmenden Mietendeckel. Basis dessen ist die Ermittlung tatsächlicher Durchschnittsmieten aller lokalen Mieten, also auch der Bestandsmieten, die je nach Lage, Ausstattung von Wohnungen und energetischem Zustand der Immobilie differenziert werden. Diese echten Durchschnittsmieten sollen in einem kommunalen Mietenkataster erfasst werden. Sie sollen künftig als ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden und zugleich als Mietobergrenzen gelten. Jede Kommune soll den lokalen Wohnungsmarkt in eine Wohnungsmarktkategorie zuordnen (ausgeglichener Wohnungsmarkt, angespannter Wohnungsmarkt, Wohnungsnotgebiet). Der Bund legt für diese Wohnungsmarktkategorien Kriterien fest, die insbesondere das Verhältnis von lokalem Einkommensmedian und Mietniveau, Wohnkostenbelastungsquote der lokalen Bevölkerung, Leerstand, Verhältnis von Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen und weitere Merkmale umfassen. In angespannten Wohnungsmärkten und Wohnungsnot-gebieten sollen Kommunen die Möglichkeit der Verlängerung des Mietenstopps erhalten. In Wohnungsnotgebieten sollen Mieter:innen einen

Rechtsanspruch auf Absenkung überhöhter Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhalten. Mietobergrenzen dürfen nur überschritten werden, wenn nachgewiesen ist, dass anderweitig eine Substanzgefährdung der Immobilie besteht.

Zu II.4: Die Mietpreisbremse entfaltet in ihrer jetzigen Form ebenfalls nicht die Wirkung, zu deren Zweck sie einst eingeführt wurde. Das liegt insbesondere an der noch immer großen Spanne möglicher Mieterhöhungen bei Wiedervermietung bis zu 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber auch an den Ausnahmen, die ihre Umgehung ermöglichen und demnach weiterhin deutliche Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich machen. Da die Mietniveaus flächendeckend, auch im städtischen Umland und in ländlichen Regionen, in denen die Mietpreisbremse nicht geltend gemacht wird, steigen, braucht es eine flächendeckende Preisregulierung. Die Mietpreisbremse muss im gesamten Bundesgebiet und unbefristet gelten und darf nicht von den landespolitischen Kräfteverhältnissen und deren Entscheidung einer Rechtsverordnung über angespannte Wohnungsmärkte abhängig sein. Die unter II.3. a) genannte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als echte Durchschnittsmiete soll auch die Basis für die Mietpreisbremse sein. Es darf keine Ausnahmen mehr geben, die eine Überschreitung der Mietobergrenzen erlauben. So berechtigen eine bereits überhöhte Vormiete oder eine zuvor durchgeführte Modernisierung nicht mehr zur weiteren Überhöhung. Die Mietpreisbremse muss auch für Kurzzeitvermietung geltend gemacht werden. Dafür plädierte im Juni 2023 auch der Bundesrat mit seinem beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Bundesratsdrucksache 218/23).

Zu II. 5.: Der Anteil möblierter Wohnungen nimmt bundesweit deutlich zu und liegt insgesamt bei 13 Prozent aller Wohnungsinsereate. Besonders hoch ist der Anteil in den Metropolen. In Hamburg und Köln machten sie bereits über 24 Prozent aus. In Berlin waren im vierten Quartal 2022 51 Prozent aller Wohnungsinsereate Angebote möblierter Wohnungen. Zwischen 2008 und 2022 sind die durchschnittlichen Mieten für möbliertes Wohnen von 15,50 Euro pro Quadratmeter auf 22,50 Euro gestiegen. Sie sind binnen diese fünf Jahre somit um über 45 Prozent teurer. Unmöblierte Wohnungen hingegen stiegen im Bundesdurchschnitt von 7,41 Euro auf 9,32 Euro um 25 Prozent (https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/ist-die-mietpreisbremse-eine-fehlkonstruktion_84342_444890.html).

Die Zahlen zeigen, dass das Geschäft mit dem möblierten Wohnen boomt. Mangels gesetzlicher Regelung ermöglicht die Vermietung von möbliertem Wohnraum die Umgehung der Mietpreisbremse, obgleich diese grundsätzlich auch hier gilt. Doch weil der Möblierungszuschlag, der zusätzlich auf die Nettokaltmiete addiert wird, nicht gesondert ausgewiesen und dessen Höhe nicht belegt werden müssen, werden in der Praxis häufig überhöhte Mieten verlangt. Die mangelnde Transparenz über den Zuschlag macht es Mieter:innen schwer zu prüfen, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurden.

Die gesetzliche Lücke wird seitens einer Vielzahl von Vermieter:innen immer weiter genutzt. Nach Aussagen der Wohnungssuchplattform Immoscout24 werden häufig auch Services wie Reinigung, Concierge und Wäschedienst über den Möblierungszuschlag inkludiert. Insbesondere in Städten mit stark angespanntem Wohnungsmarkt wird zunehmend ein Marktsegment ausgebaut, das für viele Einwohner:innen, die auf reguläre und vor allem bezahlbare Mietverhältnisse angewiesen sind, nicht zugänglich ist.

Möbliertes Wohnen muss gesetzlich eindeutig reguliert werden. Das fordern auch die Länder in einem Bundesratsbeschluss (Bundesratsdrucksache 218/23). Dazu bedarf es der Pflicht einer gesonderten und mit Belegen über den Zeitwert versehenen Auflistung des Möblierungszuschlags, der Begrenzung der Höhe dieses Zuschlags sowie der Sicherstellung der Einhaltung der Mietpreisbremse.

Zu II.7.: Die Modernisierungumlage stellt für viele Mieter:innen einen weiteren Kostentreiber der Nettokaltmiete und der Wohnkosten dar. Nach § 559 Absatz 1 und 3a BGB dürfen die Investitionskosten, die Eigentümer:innen für eine Modernisierung oder Sanierung aufgewendet haben, zu acht Prozent auf die jährliche Miete aufschlagen und sind erst bei drei Euro Mieterhöhung pro Quadratmeter gedeckelt. Bei einer solchen Umlage haben sich Modernisierungskosten nach 12,5 Jahren vollständig amortisiert. Die Mieten bleiben allerdings auch nach diesem Zeitraum erhöht. Durch Modernisierung verteuerte Wohnungen heizen die Mietpreisspirale nachhaltig an.

Die in § 559 Absatz 4 Satz 1 formulierte Härtefallregelung, nach der eine Mieterhöhung durch Kostenumlage ausgeschlossen werden kann, wenn es für die Mieter:innen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, wird spätestens dann nicht mehr zu beanspruchen sein, wenn Ordnungsrecht Vermieter:innen zu einer Maßnahme zur energetischen Sanierung verpflichtet, wie es das Gebäudeenergiegesetz vorsieht. Die Modernisierungumlage

muss abgeschafft werden, da sie sich nicht eignet um die Kosten für die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes fair und sozial gerecht zu verteilen. Sie muss ersetzt werden durch Instrumente, die eine warmmietenneutrale Sanierung möglich machen können.

Zu II.8.: Die Vorabauswertung des Mikrozensus 2022 brachte hervor, dass 10,5 Prozent aller Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen leben. In Städten ist die Überbelegungsquote bei 15,5 Prozent besonders hoch (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022; www.destatis.de). Auf der anderen Seite leben auch viele Haushalte in Wohnungen mit einer Wohngröße, die sie selbst gar nicht mehr beanspruchen möchten, weil sie sie für zu groß erachten. Das betrifft nicht nur, aber vermehrt ältere Menschen. Neun Prozent der Senior:innenhaushalte leben in zu großräumigen Wohnungen (Pekka Sagner / Michael Voigtländer, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht 5/2023)

Gemeinsam haben Haushalte in überbelegten sowie in für sie zu großen Wohnungen, dass ihnen ein Umzug in eine neue, ihren Bedürfnissen angemessenere Wohnung kaum möglich ist. Dieser sogenannte „Lock-In-Effekt“ entsteht, weil Neuvermietungsrenten deutlich stärker steigen als Bestandsrenten und ein Umzug in eine andere Wohnung meist einen höheren Quadratmeterpreis bedeutet.

Eine Lösung, Haushalte beim Umzug in bedarfsgerechtere Wohnungen zu unterstützen, ist demnach, die günstigeren Bestandsrenten zu sichern. Ein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungstausch bei gleichbleibenden Vertragsbedingungen kann Haushalten dabei helfen, in für ihre Bedarfe angemessenere Wohnungen zu wechseln. Damit können günstigere Bestandsrenten vor Mieterhöhungen, wie sie bei einer Neuvermietung möglich sind, geschützt werden. Gleichzeitig kann der insbesondere in Großstädten vermehrt vorkommenden Überbelegung entgegengewirkt werden. In Österreich gibt es einen solchen Rechtsanspruch bereits in § 13 Absatz 1 Mietrechtsgesetz Österreich.

Zu II.9.: Der mietrechtliche Kündigungsschutz ist unzureichend. Nach § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB können Mietverhältnisse aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Dies ist möglich, wenn die Mieter:innen für zwei aufeinander folgende Termine ihre Miete oder einen nicht unerheblichen Teil der Miete, d.h. in zwei Monaten mehr als eine Monatsmiete (§ 596 Absatz 2a Nummer 1 BGB) nicht errichten. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist auch möglich, wenn sich über einen längeren Zeitraum Mietrückstände in Höhe des Betrages zweier Monatsrenten summieren. Oftmals sprechen Vermieter:innen neben einer fristlosen Kündigung auch vorsorglich eine ordentliche Kündigung aus, die keiner Abmahnung bedarf und binnen dreier Monate wirksam werden kann. Denn auch eine ordentliche fristgerechte Kündigung ist nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB möglich, wenn Mieter:innen in Zahlungsverzug kommen und damit die vertraglichen Pflichten nicht einhalten. Hier gibt es keine Schonfristzahlung wie bei der fristlosen Kündigung, ein Begleichen der Rückstände heilt die ordentliche Kündigung demnach nicht. Das kann und muss unkompliziert geändert werden. Analog zur Schonfristzahlung einer außerordentlichen Kündigung in § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB soll die Rückzahlung von Mietrückständen eine Kündigung ordentliche, fristgerechte Kündigung unwirksam machen.

Zu II.10.: Der Wohnungslosenbericht der Bundesregierung hat 2022 erstmals offizielle Zahlen über Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland hervorgebracht. Im gesamten Bundesgebiet lebten 263.000 Menschen ohne sicheres Wohnverhältnis. Solange Zwangsräumungen in die Wohnungs- oder Obdachlosigkeit durchgeführt werden können, ist auch das selbsterklärte Ziel der Bundesregierung, Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 zu überwinden, nicht realisierbar. Zwangsräumungen in die Wohnungs- und Obdachlosigkeit sind prinzipiell zu untersagen.

Zu III: Der anhaltend hohe Wohnungsmangel, insbesondere in Ballungsgebieten, wird von einem Teil der Vermietenden ausgenutzt, um unangemessen hohe Mieten zu verlangen. Einige Mieter:innen gehen mangels ausreichend zugänglicher Wohnungsangebot mit nicht überhöhten Mieten diese Mietverhältnisse ein, obwohl sie wissen, dass sich Vermieter:innen dabei unrechtmäßig an ihnen bereichern. Obgleich bei einer um 20 Prozent überhöhten Miete eine Ordnungswidrigkeit nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt, reichen die bestehenden zivilrechtlichen Instrumentarien nicht aus, um dieser Ordnungswidrigkeit hinreichend zu begegnen. Dass der regelnde sogenannte Mietwucherparagraph dafür nicht praxistauglich ist, ist hinlänglich bekannt. Denn die Rechtsprechung stellt hohe Anforderung an das in § 5 WiStG Absatz 2 Satz 1 zweiter Halbsatz formulierte Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch Vermieter:innen. Die Beweislast liegt hier bei den Mieter:innen, die nachweisen müssen, dass der:die Vermieter:in die subjektive Zwangslage der Mieter:innen ausgenutzt hat. Genau dies ist in der Praxis sehr schwer nachweisbar. Es bedarf hier einer gesetzlichen Anpassung, um den Mietwucherparagraphen anwendbar zu machen. In zwei länder- und parteiüber-

greifenden Bundesratsinitiativen (Bundesratsdrucksachen 527/19 und 849/21) wurden konkrete Wege der notwendigen Verschärfung und praxistauglichen Anpassung aufgezeigt und vom Bundesrat 2019 und 2022 beschlossen. Die Bundesregierung nimmt sich diesen Bundesratsbeschlüssen seither nicht an.

Um eine Mietüberhöhung als Ordnungswidrigkeit zu ahnden, muss das subjektive Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung einer Zwangslage gestrichen werden. Durch diese Streichung bleibt allein das objektive Kriterium eines generell geringen Wohnungsangebots zur Feststellung der Ordnungswidrigkeit bestehen. Dafür muss es reichen, dass im lokalen Teilmarkt der Wohnung keine ausreichende Anzahl angemessener Alternativen angeboten werden. Eine solche Änderung des § 5 WiStG bewirkt eine Rechtsvereinfachung. Die aufwändigen Beweisaufnahmen darüber, dass überhöhte Miete genau die Folge der Ausnutzung der individuellen Situation der Mieter:innen ist, können entfallen. Das befreit die Mieter:innen auch von ihrer Beweislast. Sowohl im Ordnungswidrigkeitsverfahren, als auch in Zivilprozessen bedarf es dann nur noch der Feststellung eines objektiven Vorliegens eines geringen Wohnungsangebots. Eine Erhöhung des Bußgeldrahmens ist für eine hinreichende generalpräventive Wirkung unter heutigen, extrem angespannten Marktverhältnissen notwendig.

Um die Wohnungskrise dauerhaft zu lösen, muss die Neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt werden und ein gemeinnütziger, nicht profitorientierter Wohnungssektor aufgebaut werden. Er muss in den nächsten 10 Jahren im gesamten Bundesgebiet mindestens 30 Prozent des Wohnungsbestandes umfassen. In Groß- und Mittelstädten müssen ambitioniertere Ziele von mindestens 50 Prozent gelten. Nur eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft kann aufgrund der Verpflichtungen zur Bereitstellung dauerhaft preis- und belegungsgebundener Wohnungen bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen garantieren, die sich zunehmend schwerer an dem sich verteuernenden privaten Wohnungsmarkt versorgen können.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt