

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

**zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.**

– Drucksache 18/8863 –

Mieterinnen und Mieter besser schützen – Zweite Mietrechtsnovelle vorlegen

A. Problem

Der Antrag zielt darauf, dass der Deutsche Bundestag feststellen möge, dass Wohnungsnot und Mietenexplosion sowie damit verbundene Verdrängungsprozesse im Interesse der Mieterinnen und Mieter dringend zu bekämpfen seien. Die erhoffte Wirkung der „Mietpreisbremse“ sei weitestgehend ausgeblieben. Hinzu komme, dass eine überzogene und unbefristete Modernisierungsumlage derzeit von vielen Vermieterinnen und Vermietern genutzt werde, um 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen, was faktisch einen Mietanstieg von einem Drittel oder gar eine Verdoppelung bedeuten könne. Gefordert wird, dass diese und weitere Punkte Gegenstand einer weiteren Mietrechtsnovelle sein müssten. Deshalb soll die Bundesregierung aufgefordert werden, unverzüglich ein zweites Reformpaket zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vorzulegen; der Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, der auch auf die genannten Punkte eingehe, hänge in der Ressortabstimmung fest. Die zweite Mietrechtsnovelle soll nach dem Willen der Antragsteller u. a. Regelungen zur rechtssicheren Erstellung qualifizierter Mietspiegel und eine Erweiterung des gegenwärtig vierjährigen Bezugszeitraums enthalten, eine deutliche Senkung der Modernisierungsumlage, die Einführung von Obergrenzen für Mieterhöhungen nach Modernisierung sowie Regelungen zur wirkungsvollen Sanktionierung von Mietwucher und Verstößen gegen die „Mietpreisbremse“.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Annahme mit Änderungen.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 18/8863 abzulehnen.

Berlin, den 21. September 2016

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Renate Künast

Vorsitzende und Berichterstatterin

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dennis Rohde
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dennis Rohde, Caren Lay und Renate Künast

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 18/8863** in seiner 179. Sitzung am 23. Juni 2016 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 18/8863 in seiner 88. Sitzung am 21. September 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/8863 in seiner 90. Sitzung am 21. September 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage in seiner 110. Sitzung am 21. September 2016 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärte, dass der Antrag notwendig sei, da zahlreiche Probleme im Bereich des Mietrechts ungelöst seien. Eine zweite Mietrechtsnovelle werde seit langem diskutiert; ein vom Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz mehrfach angekündigter Gesetzentwurf sei aber offensichtlich in der Resortabstimmung hängengeblieben. Gleichzeitig sei der Druck auf Mieterinnen und Mieter, insbesondere in den Metropolen, enorm hoch. Das liege unter anderem an der Modernisierungsumlage: Diese sei in ihrer jetzigen Form eher eine Einladung, Modernisierungen als eine Art Kapitalanlage zu betrachten oder aber sie als Instrument zur Entmietung zu missbrauchen. Zum anderen ergäben sich Probleme aufgrund der jetzigen Ausgestaltung des Mietspiegels. Diese führe zu einer – legalen – kontinuierlichen Anhebung des Mietniveaus. Beide Aspekte seien dringend zu bearbeiten. Weitere reformbedürftige Bereiche seien im Antrag ausgeführt; zu nennen sei die Notwendigkeit der Einführung bzw. Erweiterung von Härtefallregelungen bei Mieterhöhung, Modernisierung und energetischer Sanierung, damit Mieterinnen und Mieter sich auch aus sozialen Gründen gegen Forderungen wehren könnten. Ein weiterer Punkt betreffe die Bestimmung der Wohnfläche zur Berechnung der Miet- und Nebenkosten; es müsse gesetzlich klargestellt werden, welche Fläche in Bezug genommen werden dürfe. Schließlich müsse über eine Neubestimmung des Begriffes „Mietwucher“ nachgedacht werden, wenn etwa gegen die Mietpreisbremse verstoßen werde. Eine Reihe dieser Punkte habe die Fraktion bereits in anderen Anträgen angesprochen. Die Fraktion sei jedoch der Auffassung, dass es dringend erforderlich sei, noch in dieser Legislaturperiode zu Ergebnissen in Gesetzesform zu kommen. Deshalb verzichte dieser Antrag auf Maximalforderungen und formuliere mehrheitsfähige politische Zielstellungen des Parlaments sowie Aufträge an die Bundesregierung.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, dass das Mietrecht ein wichtiges und gleichzeitig kein einfaches Thema sei. Es sei notwendig, verschiedene Interessen von Mietern und Vermietern zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Mieterinnen und Mieter müssten – vor allem in Ballungszentren – schnell vor steigenden Mieten geschützt werden. Ziel sei es, dass Menschen in ihren vertrauten Wohngebieten bleiben können und dass junge Familien nicht verdrängt würden. Diese Themen seien nicht nur Gegenstand des Koalitionsvertrages; sie würden auch aktuell in den Koalitionsfraktionen diskutiert. Lösungen seien im Einzelfall indes nicht immer einfach, weil unterschiedliche Dinge zusammengeführt werden müssten, wie etwa das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig altersgerechte oder energetische Modernisierungen zu ermöglichen. Hinzu komme, dass

Lösungen nicht in erster Linie durch eine Reform des Mietrechts zu erreichen seien. Mindestens ebenso wichtig sei es, neuen Wohnraum durch Baumaßnahmen zu schaffen. Für den sozialen Wohnungsbau reiche der Bund eine Milliarde Euro pro Jahr zweckgebunden an die Länder aus; nicht alle Länder machten davon jedoch Gebrauch.

Die **Fraktion der SPD** wies ebenfalls darauf hin, dass sich die Koalition in einem Diskussionsprozess befinde; dies sei auch nötig, da zeitnah Lösungen gefunden werden müssten. Änderungsbedarf sei klar erkennbar. Vor allem in Großstädten sei die Lage schwierig; dem müsse man sich stellen. Verbesserungsbedarf sehe die Fraktion insbesondere bei der Ausbringung von Mietspiegeln durch die Kommunen. Diese sähen häufig davon ab, weil die Sorge bestehe, dass die Mieten nicht sinken, sondern vielmehr ansteigen könnten. Auch bei Modernisierungen gebe es Reformbedarf, da die Modernisierungsumlage zurzeit eher eine Renditeoptimierung denn ein Mittel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter sei. Die SPD-Fraktion habe all diese Punkte schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt in der Legislaturperiode und seitdem immer wieder angesprochen; es sei daher zu begrüßen, dass sich die Fraktion DIE LINKE. in ihre Richtung bewege.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begrüßte grundsätzlich, dass die Koalition zu Ergebnissen kommen wolle, wies aber auch darauf hin, dass Vorschläge schon länger ergebnislos angekündigt seien. Es sei aber dringend notwendig, zügig, also in den nächsten Wochen, über konkrete Vorlagen zu beraten, wenn ein solches Gesetzesvorhaben noch in der laufenden Wahlperiode abgeschlossen werden solle. Und das Thema müsse behandelt werden, weil Wohnen und Miete existentielle Themen für sehr viele Menschen – nicht nur, aber vor allem in Großstädten – seien. Es gebe über 200 angespannte Wohnungsmärkte in Deutschland, für die das geltende Mietrecht nicht funktioniere. In vielen Fällen schütze das Mietrecht die Mieterinnen und Mieter nicht ausreichend; es sei – anders als viele Bürgerinnen und Bürger annähmen – tatsächlich kein Schutzrecht. Änderungen seien daher dringend nötig, auch bezogen auf die Mietpreisbremse. Zwar klängen die Vorstellungen aller Fraktionen im Bereich des Mietrechts ähnlich, gleichzeitig zeige aber etwa die Regelung der Mietpreisbremse, dass dies im Ergebnis nicht stimme, weil dieses Instrument in der Praxis nicht funktioniere. Damit sei das Gesetz zur Mietpreisbremse auch aus sozialen Gesichtspunkten ein schlechtes Gesetz. Zudem müsse man über alternative Lösungen nachdenken; so könne man etwa darüber sprechen, staatliche und kommunale Einflussmöglichkeiten, zum Beispiel durch Vorkaufsrechte, zu erhöhen. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. und die darin enthaltenen Forderungen seien im Kern zutreffend, daher werde die Fraktion zustimmen.

Berlin, den 21. September 2016

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dennis Rohde
Berichtersteller

Caren Lay
Berichterstellerin

Renate Künast
Berichterstellerin

