

Fachinformationen Zivilrecht, Mittwoch, 22. August 2018

Mietrechtsanpassungsgesetz: DStGB nimmt zu Referentenentwurf Stellung

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund und der Deutsche Städtetag haben mit Datum vom 02.08.2018 zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) Stellung genommen.

Vor dem Hintergrund weiter steigender Mieten, sowohl bei Wiedervermietung einer Wohnung als auch nach einer Modernisierung, und den hierdurch weiter zunehmenden Belastungen der Mieter sollen zügig Änderungen der sogenannten Mietpreisbremse auf den Weg gebracht werden.

Der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) vorgelegte Referentenentwurf sieht u. a. eine Pflicht des Vermieters vor, den Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert über eine höhere Vormiete Auskunft zu erteilen, wenn die Zulässigkeit der Miete hierauf beruht. Der Entwurf beschränkt sich dabei zunächst auf die Umsetzung der ausdrücklich im Koalitionsvertrag genannten Maßnahmen und sieht davon ab, die Auskunftspflicht auf weitere Ausnahmen (Modernisierung und Erstnutzung und -vermietung der Wohnung nach dem 01.10.2014) zu erstrecken. Ein Vermieter kann sich auf eine höhere Vormiete nicht berufen, wenn er den Mieter vor Vertragsschluss nicht entsprechend informiert hat.

Zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren sieht der Referentenentwurf zudem einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Schadensersatz bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in der Absicht, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, sowie einen Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand der Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise vor.

Anmerkung des DStGB:

DStGB und DST haben in ihrer Stellungnahme unterstrichen, dass die Einführung der Mietpreisbremse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bislang nicht zu einer nachweisbaren Verringerung des Mietanstiegs geführt hat. Daher sind die angedachten Neuregelungen grundsätzlich zu begrüßen.

Dies gilt u. a. für die geplante Einführung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht über die Höhe der Vormiete. Zu diesem Punkt haben wir allerdings angemerkt, dass es im Sinne der Herstellung von Transparenz zu begrüßen wäre, wenn ein Vermieter auch im Falle eines modernisierungsbedingten Ausnahmetatbestandes vorvertraglich auskunftspflichtig wäre.

DStGB und DST regen weiterhin an, Mietspiegel vom Gesetzgeber so zu stärken, dass sie weiterhin ihre marktbefriedende Funktion im Hinblick auf Transparenz und Rechtsicherheit erfüllen können. Es ist zudem wichtig, zukünftig überzogene modernisierungsbedingte Mietanstiege, die zu quartiersbezogener Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führen, einzuschränken. Insofern ist die Absicht, eine Senkung der Modernisierungsumlage vorzunehmen und eine zusätzliche Kappungsgrenze für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen einzuführen, zu begrüßen.

Alle weiteren Einzelheiten können der Stellungnahme zum Referentenentwurf entnommen werden. Die Stellungnahme kann bei Interesse beim DStGB (bernd.duesterdiek@dstgb.de) angefordert werden.