

Pet 4-19-07-4011-012287

22149 Hamburg

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 07.05.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird eine Verschärfung der Mietpreisbremse in der Form gefordert, dass Mieter ihren Vermieter anonym anzeigen können, wenn dieser gegen die Regelung der Mietpreisbremse verstößt.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass es kaum noch möglich sei, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb sei eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen notwendig. Hierzu solle eine Webseite eingerichtet werden, wo Mieterinnen und Mieter ihren Vermieter bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse anonym anzeigen bzw. melden könnten. Eine Behörde solle dann prüfen, ob die Regelungen eingehalten worden seien und im Falle eines Verstoßes ein „höchstes Bußgeld“ verhängen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 187 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 26 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Eine Website im Internet, auf der anonym mögliche Verstöße gegen die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) gemeldet werden können, wäre nur sinnvoll, wenn es einer Behörde möglich wäre, Verstöße des Vermieters

zu überprüfen und zu ahnden, z. B. durch Verhängung einer Geldbuße. Eine solche Vorschrift gibt es jedoch nicht.

Denn das Mietrecht ist als Vertragsrecht Bestandteil des Zivilrechts, das mit der Anordnung von Rechtsfolgen auf vertraglicher Grundlage wie Unwirksamkeit und wechselseitigen Ansprüchen die Möglichkeit seiner Durchsetzung in sich selbst trägt. Eine behördliche Rechtsdurchsetzung ist im Zivilrecht grundsätzlich nicht bzw. nur in seltenen und eng begrenzten Ausnahmefällen vorgesehen.

Verstößt ein Vermieter gegen die Regelungen der Mietpreisbremse, kann der Mieter nach der geltenden Rechtslage die zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt, zu dem er den Verstoß gerügt hat, zurückverlangen. Die Rüge musste dabei bisher alle Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, wie zum Beispiel die Bezugnahme auf einen für die Gemeinde erstellten Mietspiegel.

Der Petitionsausschuss weist darauf hin, dass am 1. Januar 2019 mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz zwei erhebliche Verbesserungen zur Geltendmachung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse in Kraft getreten sind.

Zum einen sind die Vermieter bei Vorliegen einer Ausnahme von den Vorschriften der Mietpreisbremse ab sofort verpflichtet, Mieterinnen und Mieter noch vor Abschluss des Mietvertrags in Textform unaufgefordert Auskunft über diese Ausnahme zu erteilen, zum Beispiel wegen einer höheren Vormiete oder einer umfassenden Modernisierung der Wohnung. Nur wenn diese Auskunft rechtzeitig und formgerecht erteilt wird, können sich die Vermieter auf diese Ausnahme berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt, aber in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf diese Ausnahme berufen. Hat der Vermieter die Auskunft zwar rechtzeitig, aber nicht in Textform erteilt, hat er den Mieter also nur mündlich unterrichtet, kann er sich erst dann auf die Ausnahme berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Zum anderen reicht es seit dem 1. Januar 2019 grundsätzlich aus, wenn der Mieter lediglich mit einem einfachen „Ich rüge die Höhe der Miete.“ den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt. Eine detaillierte Begründung der Rüge ist nicht mehr erforderlich. Lediglich dann, wenn der Vermieter dem Mieter vor Vertragsschluss in Textform über eine Ausnahme informiert hat, muss sich die Rüge auf diese Auskunft beziehen.

Allerdings kann eine Ordnungswidrigkeit der sogenannten Mietpreisüberhöhung nach § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafgesetzes vorliegen, wenn ein Vermieter ein geringes Angebot an Wohnraum ausnutzt und Mietentgelte verlangt, die mit mehr als 20 Prozent ganz erheblich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisüberhöhung kann dann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Eine Erstreckung dieser Regelung auf vorsätzliche oder nur fahrlässige Verletzungen der Regelungen über die sogenannte Mietspreisbremse erscheint hingegen unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten problematisch. Denn das Ordnungswidrigkeitenrecht muss als staatliches Sanktionsrecht den Grundsätzen des Ultima-ratio-Prinzips standhalten. Insbesondere muss eine Ordnungswidrigkeit aufgrund des mit ihr enthaltenen Schuldvorwurfs den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit sowie an die Verhältnismäßigkeit genügen.

Mieterinnen und Mieter werden zudem durch den Wuchertatbestand des Strafgesetzbuchs geschützt. Nach § 291 Absatz 1 Nummer 1 Strafgesetzbuch kann bestraft werden, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich für die Vermietung von Räumen zum Wohnen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen (sog. Mietwucher).

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und kann ein weiteres Tätigwerden – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ausführlichen Beratungen im Deutschen Bundestag – nicht in Aussicht stellen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.