



Pet 4-19-07-4011-018276

81667 München

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 25.03.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
– weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch dahingehend gefordert, dass alle Bestandsmieten einer Gemeinde in die Berechnung des Mietspiegels einzubeziehen sind.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass bei Einführung des Mietspiegels im Jahr 1971 alle Mieten berücksichtigt worden seien, der Mietspiegel aber inzwischen nur die teuersten Mieten abbilde, nämlich Neuvermietungen und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre. Dieser Mietspiegel treibe als Grundlage für die nächste Mieterhöhung die Preisspirale an, so dass Bestandsmieten in Ballungsräumen, Groß- und Mittelstädten sowie kleinen Universitätsstädten für einen immer größer werdenden Teil der Bevölkerung nicht mehr bezahlbar seien. Damit bestehe dringender Handlungsbedarf, den Mietmarkt wieder realistisch in seiner Gesamtheit abzubilden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen



parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 6777 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 61 Diskussionsbeiträge ein. Darüber hinaus erreichten den Ausschussdienst 2178 Mitzeichnungen auf dem Postweg.

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:

Mietspiegel bilden gemäß § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete geht zurück auf das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. 1, S 1839), mit dem Vermietern verboten wurde, Mietverhältnisse über Wohnraum zum Zweck der Mieterhöhung zu kündigen. Vermieter können Wohnraummietverhältnisse nur kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben, etwa bei Eigenbedarf oder bei nicht unerheblichen schuldhaften Vertragsverletzungen des Mieters.

Als Ausgleich für dieses Verbot der Änderungskündigung wurde gleichzeitig das Mieterhöhungsverlangen eingeführt: Vermieter nicht preisgebundenen Wohnraums haben hiernach einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung des Mietzinses, wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert fortbesteht und der angestrebte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.

Vom Begriff der üblichen Entgelte waren ursprünglich alle geschuldeten Entgelte für Mietwohnungen erfasst ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder



einer Änderung der Miete. Der Begriff der üblichen Entgelte wurde durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I, S. 1912) eingeschränkt auf Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den letzten drei Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Das Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I, S. 1257) erweiterte den Betrachtungszeitraum der üblichen Entgelte auf die letzten vier Jahre. Gleichzeitig mit der Einschränkung des Betrachtungszeitraums wurde zu Schutz der Mieter eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen eingeführt. Die derzeit in § 558 Absatz 3 BGB geregelte Kappungsgrenze sieht vor, dass die Miete – abgesehen von Erhöhungen wegen Modernisierungen oder Veränderung von Betriebskosten – innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden darf. Der Satz ermäßigt sich auf 15 Prozent in den von den Landesregierungen bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Trotz dieser Vorkehrungen stieg die ortsübliche Vergleichsmiete in den letzten Jahren in vielen Gemeinden, insbesondere in Ballungsgebieten, stark an. Dieser Anstieg beruhte insbesondere auf einer erheblichen Steigerung der Angebotsmieten. Zur Begrenzung der Höhe der Neuvertragsmieten waren bereits durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. 1 S. 610) Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) eingeführt worden, die durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz ergänzt wurden. Um den Einfluss der jüngeren Neuvertragsmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzuschwächen, vereinbarten die CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018, die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete zu prüfen. Auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 wurde beschlossen, den Betrachtungszeitraum von vier Jahre auf sechs Jahre auszudehnen.



Mit dem am 21. Dezember 2019 beschlossenen und am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde der entsprechende Betrachtungszeitraum auf sechs Jahre verlängert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird seitdem gebildet aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB). Dadurch können auch vor längerer Zeit vereinbarte oder geänderte Miethöhen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden. Kurzfristige Änderungen der Marktverhältnisse werden geringere Effekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. In Märkten mit steigenden Angebotsmieten ist eine Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erwarten.

Die zeitliche Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre stellt andererseits sicher, dass Vermieter über die in bestimmten Zeitabständen und bis zur Kappungsgrenze zulässige Mieterhöhung einen hinreichenden Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung erhalten. Einem Vermieter wird es dadurch weiterhin möglich sein, Kostensteigerungen während des Mietverhältnisses – beispielsweise Erhöhung von Handwerkerkosten – angemessen auszugleichen.

Mit den genannten gesetzlichen Regelungen ist dem Anliegen der Petition zumindest teilweise entsprochen worden. Zu weitergehenden Änderungen sieht der Petitionsausschuss nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ausführlichen Beratungen im Deutschen Bundestag keine Veranlassung.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Der von den Fraktionen DIE LINKE. und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gestellte Antrag, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für



Verbraucherschutz – zur Erwägung zu überweisen und den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, ist mehrheitlich abgelehnt worden.