



Pet 4-19-07-4011-020797

25474 Bönningstedt

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 30.01.2020 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird die Festschreibung einer jährlichen Mieterhöhung um 1 Prozent durch einen gesetzlichen Automatismus gefordert.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass eine automatische Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen um 1 Prozent jährlich eine Erleichterung für viele Vermieter darstellen würde.

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

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch zehn Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 21 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:

Die von der Petition geforderte, sich nach einem gesetzlichen Automatismus in einem Intervall von 12 Monaten einstellende Mieterhöhung um jeweils einen vorgegebenen Prozentsatz würde der Aufgabe des Wohnraummietrechts, einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter zu schaffen, nicht in jedem Fall gerecht werden.



Das gegenwärtig bestehende Recht des Vermieters, nach Maßgabe der §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vom Mieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen zu können, ist im Lichte der Besonderheiten des Wohnungsmietrechts zu sehen: Zum Schutz des Mieters steht dem Vermieter das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nur dann zu, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Hierzu zählen insbesondere nicht unerhebliche Vertragsverletzungen des Mieters, Eigenbedarf und die Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, ausdrücklich aber nicht das Interesse an einer Mieterhöhung (§ 573 Absatz 1 Satz 2 BGB). Im Gegenzug für die dauerhafte Bindung des Vermieters an das Mietverhältnis wird dem Eigentumsrecht des Vermieters dadurch Rechnung getragen, dass er den Anspruch hat, die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Die hierdurch eintretenden wirtschaftlichen Belastungen des Mieters sind im Grundsatz hinzunehmen, weil damit ein Interessenausgleich der Rechte von Vermietern und Mietern hergestellt wird. Dabei regelt § 558 Absatz 3 BGB, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen – nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen darf (sog. Kappungsgrenze). In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerungen mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können die Landesregierungen die Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung auch auf 15 Prozent herabsetzen (§ 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB). Weiteres Erfordernis ist, dass die Nettokaltmiete zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.

Eine nach einem gesetzlichen Automatismus eingestellte Mieterhöhung würde diese dargestellte austarierte Interessengewichtung verschieben. Zwar mag sich dadurch der auf den individuellen Vermieter entfallende Verwaltungsaufwand je Mietverhältnis verringern. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass Vermieter, die von der Möglichkeit einer etwaigen Mieterhöhung keinen Gebrauch machen wollen, weil sie etwa besonders sozialverträgliche Mieten anbieten wollen, durch eine solche Regelung unangemessen benachteiligt würden. Spiegelbildlich dazu könnten Vermieter, die renditeorientiert von nach dem geltenden Recht bestehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten Gebrauch machen möchten oder gar müssen, um gestiegene



Kosten auszugleichen, benachteiligt werden. Durch die von der Petition vorgeschlagene automatische Erhöhung um 1 Prozent könnte der Vermieter effektiv nicht einmal die derzeitige durchschnittliche Inflation ausgleichen.

Das derzeitige System beschreitet demgegenüber in der Gesamtschau einen interessengerechten und verhältnismäßigen Mittelweg, indem einem Vermieter der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB als Option mit bloßen Maximalgrenzwerten bereitsteht. Diese Grenzwerte können durch einen Vermieter regelmäßig mit einem vertretbaren Aufwand ermittelt werden, indem unter anderem auf die in § 558a Absatz 2 Nummern 1 bis 4 BGB aufgeführten Begründungsmittel, insbesondere einen durch die Gemeinde erstellten Mietspiegel, zurückgegriffen wird.

Darüber hinaus erscheint die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete, also die üblichen Entgelte für die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen oder geänderten Mietverhältnisse über vergleichbare Wohnungen, geeigneter, um den bestehenden Unterschieden der Wohnungen am Markt Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund vermag sich der Ausschuss nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen. Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen der Petition nicht entsprochen werden konnte.