



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-002240

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 15.12.2022 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition

- a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – als Material zu überweisen,
- b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.

Begründung

Mit der Petition wird im Wesentlichen die Abschaffung des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder eine deutliche Absenkung der Kappungsgrenze gefordert.

Zur Begründung der Petition wird insbesondere ausgeführt, dass bestimmte Vermieter vermehrt automatisierte Anpassungen der Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete an alle Mietwohnungen, die dem die Mieterhöhung begehrenden Vermieter gehören, schicken würden. Dabei sei eine Mieterhöhung von 10 bis 15 Prozent alle 15 Monate rechtlich zulässig. Das Einkommen der Mieter steige aber nicht um 10 bis 15 Prozent alle 15 Monate.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 513 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 57 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 sowie des zuständigen Fachausschusses angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss weist zunächst darauf hin, dass es Aufgabe des Wohnraummietrechts ist, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und Mieterinnen und der Vermieter und Vermieterinnen zu schaffen und dabei die Vertragsfreiheit zu gewährleisten.



Mit dem Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I, S. 1839) wurde Vermietern und Vermieterinnen verboten, Mietverhältnisse über Wohnraum zum Zweck der Mieterhöhung zu kündigen (sog. Änderungskündigung). Vermieter und Vermieterinnen können Wohnraummietverhältnisse seitdem nur noch kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben, wie beispielsweise bei Vorliegen eines sogenannten Eigenbedarfs nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB.

Um Vermietern und Vermieterinnen insbesondere bei lang andauernden Mietverhältnissen eine wirtschaftliche Nutzung ihres Eigentums auch angesichts steigender Lebenshaltungskosten zu ermöglichen, wurde ihnen als Ausgleich dafür, dass sie das Mietverhältnis nicht zur Erzielung einer höheren Miete kündigen können, das Recht eingeräumt, in bestimmten zeitlichen Abständen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen.

Um Mieterhöhungen in einem sozial verträglichen Rahmen zu halten, wurde als Maßstab dafür, bis zu welcher Höhe die Mieter und Mieterinnen einer Mieterhöhung zustimmen müssen, das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete entwickelt, § 558 BGB. Gemäß § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Darüber hinaus weist der Petitionsausschuss darauf hin, dass nach § 558a BGB der Vermieter oder die Vermieterin begründen muss, warum die verlangte höhere Miete ortsüblich ist. Als Begründung können drei Vergleichswohnungen herangezogen werden, die aus dem eigenen Bestand stammen können. Liegt ein nach § 558a BGB ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen vor, bedeutet dies aber nicht zwingend, dass das Erhöhungsverlangen auch inhaltlich begründet ist. Die Pflicht zur Begründung der Mieterhöhung soll dem Mieter oder der Mieterin Anhaltspunkte für die ortsübliche Vergleichsmiete geben. Im Streitfall ist vom Vermieter oder der Vermieterin zu beweisen, dass die geforderte Miete nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete ist.



Die ortsübliche Vergleichsmiete ist regelmäßig ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde. So hat der Bundesgerichtshof (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juli 2013 – VIII ZR 354/12) entschieden, dass bei der Ermittlung der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen zu berücksichtigen ist. Er hat dabei in seiner Entscheidung auch ausgeführt, dass eine Auswahl von Wohnungen, die alle dem die Mieterhöhung begehrenden Vermieter gehören, keine repräsentative Stichprobe für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellt.

Um eine finanzielle Überforderung der Mieter und Mieterinnen zu vermeiden, ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur zulässig, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Auch muss zum Zeitpunkt der Geltendmachung ein Jahr seit der letzten Mieterhöhung verstrichen sein. Schließlich darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen wegen Modernisierung oder wegen erhöhter Betriebskosten abgesehen – um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (§ 558 Absatz 3 Satz 1 BGB, sog. Kappungsgrenze). In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt werden, beträgt die Kappungsgrenze 15 Prozent.

Der Ausschuss weist darauf hin, dass der Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP für die 20. Legislaturperiode zugunsten der Mieter und Mieterinnen in diesen Gebieten eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze auf 11 Prozent vorsieht. Die Bundesregierung hat dazu mitgeteilt, dass das Bundesministerium der Justiz einen Gesetzentwurf zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten mietrechtlichen Vorhaben erarbeitet.

Der Petitionsausschuss begrüßt dieses Vorhaben der Bundesregierung und stellt fest, dass auf diese Weise sowohl den vermietenseitigen Interessen an einer den gesteigerten Lebenserhaltungskosten angemessenen Anpassung des Mietpreises als auch den schutzbedürftigen Interessen der Mieter und Mieterinnen am Erhalt ihres Wohnraumes zu bezahlbaren Konditionen Rechnung getragen wird. Mit Blick hierauf hält der Ausschuss die Eingabe für geeignet, in die diesbezüglichen Diskussionen und politischen Entscheidungsprozesse einzbezogen zu werden.



Petitionsausschuss

Er empfiehlt daher, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz – als Material zu überweisen und sie den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.