



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-023346

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 19.12.2024 abschließend beraten und beschlossen:

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

Begründung

Mit der Petition wird eine Berücksichtigung der Energieeffizienz bei der Mietpreisbremse gefordert.

Zu Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, das derzeitige Modell der Mietpreisbremse vergleiche lediglich die durchschnittlichen Mietentgelte. Da schlechter gedämmte Wohnungen zu relativ höheren Heizkosten führten, solle für solche Wohnungen ein prozentualer Abschlag von der Durchschnittsmiete vorgenommen werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 55 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 13 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:

Der Ausschuss stellt zunächst klar, dass das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) Regelungen enthält, die die Höhe der zulässigen Miete bei Neuabschluss eines Wohnraummietvertrags in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt beschränken, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556 d bis 556 g BGB). Danach darf bei einer Neuvermietung einer Bestandswohnung in bestimmten durch Rechtsverordnung



festgelegten Gebieten die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn Prozent überschritten werden (§ 556d Absatz 1 BGB).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten bestimmt, die in der 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 (§ 558 Absatz 2 BGB). Bereits durch die Mietrechtsreform 2013 wurde das Merkmal der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den Gesetzestext aufgenommen, sodass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete schon nach derzeitiger Rechtslage auch der energetische Zustand zu berücksichtigen ist.

Der Ausschuss weist darauf hin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete ihrem Wesen nach einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Mietentgelte in der betreffenden Gemeinde darstellt. Sie beinhaltet in der Regel keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne, in welche der Vermieter die Wohnung anhand der Wohnwertmerkmale, demnach auch unter Berücksichtigung des energetischen Zustands, einordnen muss (vgl. Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 24.4.2019 – Aktenzeichen: VIII ZR 62/18 –, juris).

Die ortsüblichen Vergleichsmiete kann auch durch einfache oder qualifizierte Mietspiegel ermittelt werden, sofern sie in der betreffenden Gemeinde vorhanden sind (§§ 558c, 558d BGB). Existiert am Markt eine Differenzierung nach dem energetischen Zustand, kann dies auch ein Differenzierungsmerkmal des jeweiligen Mietspiegels sein. So wird beispielsweise der energetische Zustand im Berliner Mietspiegel 2023 bei schlechter Wärmedämmung als wohnwertmindernder Faktor berücksichtigt (vgl. Berliner Mietspiegel 2023 Seite 16 f.).

Vor diesem Hintergrund stellt der Petitionsausschuss fest, dass das vorgetragene Anliegen bereits insoweit durch die geltende Rechtslage aufgegriffen wird, als diese eine Berücksichtigung des energetischen Zustandes im Mietspiegel jedenfalls ermöglicht. Soweit mit der Eingabe eine darüber hinausgehende gesetzliche Vorgabe für einen prozentualen Abschlag für eine beispielsweise schlechter gedämmte Wohnung gefordert wird, hält der Ausschuss dies angesichts der dargestellten Rechtslage nicht für erforderlich. Eine solche Vorgabe würde im Übrigen auch zu einer doppelten



Berücksichtigung führen, weil der energetische Zustand bereits bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden kann. Auch würde ein prozentualer Abschlag den jeweiligen regionalen Besonderheiten nicht ausreichend gerecht werden. Hinzuweisen ist schließlich darauf, dass der energetische Zustand von Wohngebäuden daneben auch bei den mietrechtlichen Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt wird (§§ 556b, 556d ff. BGB).

Der Ausschuss macht jedoch darauf aufmerksam, dass die Koalitionsparteien der 20. Wahlperiode in ihrem Koalitionsvertrag eine Evaluierung und Verlängerung der geltenden Mieterschutzregelungen vereinbart haben. Die Vereinbarungen sehen unter anderem eine Stärkung, Verbreiterung und rechtssichere Ausgestaltung von qualifizierten Mietspiegeln vor.

Der Ausschuss empfiehlt daher im Ergebnis, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen überwiegend nicht entsprochen werden konnte.