

## **„Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken“**

Nur mit der SPD gibt es bezahlbare Mieten und ein soziales Mietrecht. Mit der Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip im Maklerrecht konnten wir bereits spürbare Entlastungen für Mieterinnen und Mieter in der Koalition durchsetzen.

Um weitere wichtige Maßnahmen und Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter auf den Weg zu bringen, und damit langfristig bezahlbare Mieten sicherzustellen, gilt es nun, insbesondere das von Bundesjustizminister Heiko Maas vorgelegte zweite Mietrechtsnovellierungsgesetz durchzusetzen. Wir erwarten von der Union, ihre seit April 2016 dauernde Blockade endlich aufzugeben und den Koalitionsvertrag zu erfüllen.

Die SPD-Bundestagsfraktion setzt sich gemeinsam mit Heiko Maas weiterhin für die Belange der Mieterinnen und Mieter in Deutschland ein und fordert weitere Maßnahmen für bezahlbare Mieten:

### **1. Verbesserung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse**

Mieterinnen und Mieter müssen Kenntnis über die Höhe der Vormiete haben, um zu beurteilen, ob die aufgerufenen Mieten zulässig sind oder ob sie die durch die Mietpreisbremse vorgegebenen Grenzen überschreiten. Nur dann können sie gegen überhöhte Mietpreisforderungen vorgehen. Eine doppelte Hürde stellt die Regelung dar, dass Rückzahlungsansprüche für erhöhte Mietzinszahlungen nur für den Zeitraum ab Geltendmachung zulässig sind.

- Wir wollen deshalb eine Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Offenlegung der Vormiete gesetzlich verankern.
- Wir wollen die Geltung des Rückzahlungsanspruchs für erhöhte Mietzinszahlungen ab Vertragsschluss einführen.

### **2. Angemessene Ausgestaltung der Modernisierungumlage**

Nach geltender Rechtslage können jährlich 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Diese Erhöhung ist zeitlich nicht begrenzt. Auch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung findet nicht statt. Das führt dazu, dass Modernisierungsmaßnahmen häufig als Instrument missbraucht werden, um Luxussanierungen vorzunehmen und erhebliche Mieterhöhungen zu erreichen. Die Folge sind Verdrängungen von Mieterinnen und Mietern aus ihrem angestammten Wohn- und Lebensumfeld.

- Wir wollen deshalb die Modernisierungumlage von derzeit 11 auf mindestens acht Prozent absenken. Um erfolgreich Investitionen zur Verbesserung der Umwelt- und Energiestandards oder künftig auch für Umbauten zu altersgerechtem Wohnen zu mobilisieren, sollte die Modernisierungumlage auch weiterhin nicht zeitlich begrenzt werden.
- Wir wollen eine Kappungsgrenze für Modernisierungskosten einführen. Die Miete soll danach infolge von Modernisierung nur um höchstens 3 Euro/qm innerhalb von acht Jahren erhöht werden können.

- Wir wollen einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz für Modernisierungsmaßnahmen einführen. Umlagefähig sollen nur die Kosten sein, die ein Vermieter vernünftigerweise veranlasst hätte, wenn er sie bei Eigennutzung selbst tragen würde. So bleibt der Anreiz für Investitionen und Modernisierungen für Vermieterinnen und Vermieter erhalten, gleichzeitig werden Mieterinnen und Mieter vor Missbrauch geschützt.
- Wir wollen für private Vermieter mit nur einer oder wenigen Wohnungen ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung einführen.

### **3. Rechtssichere Gestaltung des Mietspiegels**

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für Mietvertragsparteien für die Ermittlung angemessener Mieten. Mietspiegel stellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Durch die starken Mietsteigerungen der letzten Jahre ist auch die ortsübliche Vergleichsmiete gestiegen. Deshalb hat die Bedeutung von Mietspiegeln in der Praxis stetig zugenommen. Die gute und realitätsnahe Ausgestaltung der Mietspiegel ist daher wichtig für eine angemessene und transparente Mietpreisentwicklung. Derzeit sind gesetzliche Regelungen zum Mietspiegel überwiegend allgemeiner Natur.

- Wir wollen den Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf acht Jahre ausdehnen, um die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern und die Dynamik stark ansteigender Mieten abzufedern. Dadurch können mehr Mietverhältnisse in die Untersuchungen für Mietspiegel einbezogen werden.
- Wir wollen die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ klarer ausgestalten.
- Wir wollen die bei der Mietspiegelerstellung zu beachtenden Grundsätze in einer Rechtsverordnung weiter konkretisieren. Qualifizierte Mietspiegel wollen wir stärken, indem gesetzlich vermutet wird, dass ein sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannter Mietspiegel qualifiziert ist. Ein qualifizierter Mietspiegel soll im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt werden.

### **4. Härtefallklausel**

Die aktuelle Mietpreisentwicklung hat zur Folge, dass Mieterinnen und Mieter häufig fast die Hälfte ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden müssen. Das ist insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien und Alleinverdiener-Haushalte eine erhebliche und nicht selten existenzielle Belastung.

- Wir wollen die bestehende Härtefallklausel durch die Einführung eines Regelbeispiels konkretisieren. Ein Härtefall soll künftig dann gesetzlich vermutet werden, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete einschließlich Heizkosten gezahlt werden muss. Weitere Mieterhöhungen sind in diesen Härtefällen dann ausgeschlossen.
- Wir wollen, dass zukünftig auch dann ein Härteeinwand möglich sein soll, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt.

### **5. Tatsächliche Wohnfläche**

Falsche Angaben im Mietvertrag über die Wohnfläche führen zu falschen, oft zu hohen Mietzinsvereinbarungen. Da die Wohnfläche auch Grundlage für die Berechnung der Betriebskosten ist, kommt es auch zu einer fehlerhaften Betriebskostenforderung.

- Wir wollen eine gesetzliche Klarstellung, dass allein die tatsächliche Wohnfläche für die Berechnung des Mietzinses maßgeblich ist. Gleiches gilt für die Berechnung von Mieterhöhungen und Betriebskosten.

## **6. Schonfristregelung**

Im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters sieht das Wohnraummietrecht besondere Schutzvorschriften zugunsten von Mieterinnen und Mietern vor. Nach einer sog. Schonfristregelung wird eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs dann unwirksam, wenn die Mieterin bzw. der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung der Räumungsklage die noch fällige Miete nachzahlt. Eine zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung bleibt allerdings bei Nachzahlung innerhalb der Schonfrist wirksam und beendet das Mietverhältnis, obwohl die Schuld beglichen wurde. Kündigt der Vermieter also zusätzlich zu einer außerordentlichen Kündigung zugleich bzw. hilfsweise ordentlich, finden die im allgemeinen Interesse zur Vermeidung von Obdachlosigkeit geschaffenen Schutzvorschriften keine Anwendung.

- Wir wollen, dass die Wirkungen einer Zahlung innerhalb der Schonfrist bei außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch auf die ordentliche Kündigung übertragen werden und in diesem Fall beide Kündigungen unwirksam werden.
- Um Vermieterinnen und Vermieter vor Missbrauch zu schützen, soll die Regelung in beiden Fällen weiterhin nur einmal in zwei Jahren möglich sein.

## **7. Erweiterung des Zeitraums für zulässige Mieterhöhung**

Aktuell sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur alle drei Jahre und nur in Höhe von maximal 20 Prozent zulässig. In angespannten Wohnungsmärkten ist eine Erhöhung von maximal 15 Prozent möglich. Damit Mieterhöhungen weiter eingedämmt werden, ist eine Streckung des Zeitraums erforderlich.

- Wir wollen, dass der Zeitraum in angespannten Wohnungsmärkten von drei auf vier Jahre erhöht wird.

## **8. Schutz von Mietverhältnissen zu sozialen Zwecken**

Nach aktueller Rechtslage sind Mietverhältnisse, mit denen soziale Träger Wohnraum anmieten, um ihn zu sozialen, karitativen oder gemeinnützigen Zwecken ohne Gewinnerzielungsabsicht weiterzuvermieten, in der Regel als gewerbliche Mietverhältnisse ausgestaltet. Dies hat zur Folge, dass die Regelungen des sozialen Mietrechts nicht zur Anwendung kommen, obwohl tatsächlich ein Mietverhältnis zu Wohnzwecken und nicht zu gewerblichen Zwecken vorliegt.

- Wir wollen Rechtssicherheit für soziale Träger, die Wohnraum zu sozialen, karitativen oder gemeinnützigen Zwecken ohne Gewinnerzielungsabsicht vermieten. Für sie soll das soziale Mietrecht für Wohnraum gelten. Kündigungen nach Gewerberecht müssen für diese Fälle gesetzlich ausgeschlossen werden.

## **9. Wirtschaftsstrafgesetz**

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegt eine unzulässige Mietpreisüberhöhung vor, wenn ausgenutzt wird, dass ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorhanden war und dies für die erhöhte Mietpreisforderung ursächlich war. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind hierzu

detaillierte Nachweise zu erbringen, die in der Praxis nicht gelingen. Damit bietet § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes keine wirksame Handhabe, gegen Mietpreisüberhöhungen vorzugehen. Er ist praktisch bedeutungslos geworden.

- Wir wollen den Mieterschutz vor überhöhten Mietforderungen im Wirtschaftsstrafgesetz verbessern. Künftig soll auf das objektivere Tatbestandsmerkmal des Vorhandenseins einer Mangellage an vergleichbaren Wohnungen abgestellt werden.

## **10. Eigenbedarf konkretisieren**

Ordentliche Kündigungen sollen nur dann vorgenommen werden können, wenn ein berechtigtes Interesse der Vermieterin und des Vermieters vorliegt. Dieses liegt laut § 573 Absatz 2 des BGB vor bei einer schuldhaften Pflichtverletzung der Mieterin/des Mieters, bei Eigenbedarf und wenn der Vermieter an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile hätte. Andere Gründe sind auszuschließen. Die Definition des Eigenbedarfs ist durch die Rechtsprechung in den letzten Jahren unnötig erweitert worden, es gibt zu viele und zu einfache Umgehungsmöglichkeiten.

- Wir wollen, dass ein/e Vermieter/in eine Wohnung nicht mehr kündigen kann, um z. B. ein Au-Pair unterzubringen oder eine Anwaltskanzlei für ein Familienmitglied einzurichten.
- Wir wollen, dass Vermieter/innen nicht mehr durch Gründung einer Personengesellschaft die Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf Eigenbedarf umgehen können.
- Wir wollen, dass eine Eigenbedarfskündigung dann unwirksam ist, wenn den gekündigten Mieterinnen und Mieter nicht eine leerstehende Wohnung im gleichen Haus oder in der gleichen Anlage alternativ angeboten worden ist.
- Wir wollen die Definition des Eigenbedarfs gesetzlich klarstellen.

## **11. Von der Miete zu den eigenen vier Wänden**

Wir wollen auch Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter, die sich statt der Miete für selbst genutztes Wohneigentum entscheiden. Schwierigkeiten bestehen hier oftmals bei den Erwerbsnebenkosten, die mittlerweile ca. 10 Prozent der Erwerbssumme ausmachen. Sie können nicht als Darlehen aufgenommen werden, sondern müssen aus dem Eigenkapital geleistet werden, das besser genutzt werden könnte für Renovierungsleistungen oder alters- und familiengerechte Umbauen. Sinken die Nebenkosten, kann das vorhandene Eigenkapital zu deutlich höheren Anteilen in die Finanzierung eingebracht werden.

- Trotz Niedrigzinsphase wollen wir deshalb die entsprechenden KfW-Programme verstärken, indem z.B. bei Familien mit Kindern Kreditbeträge erhöht, Laufzeiten verlängert oder auch tilgungsfreie Jahre vertretbar ausgeweitet oder flexibilisiert werden.
- Wir wollen dafür sorgen, dass das Prinzip „Wer bestellt, der bezahlt“ bei den Maklergebühren auch beim Verkauf eines Grundstücks und/oder einer Immobilie gilt.
- Wir werden Familien und Normalverdiener bei weiteren Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie anfallen, entlasten.