

Mitteilung des Senats vom 14. Januar 2020**Ist eine Verschärfung der Mietpreisbremse notwendig?**

Die Fraktion der SPD hat unter Drucksache 20/169 eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Hält der Senat eine Absenkung der Kappungsgrenze auf maximal zehn Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie zum Beispiel in der Stadtgemeinde Bremen für sinnvoll?

Nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf sich die Miete im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 Absatz 1 BGB in laufenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Landesregierung von ihrem Recht nach § 558 Absatz 3 Seite 3 BGB Gebrauch gemacht hat, Gebiete, in denen diese Voraussetzungen vorliegen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, beträgt die Kappungsgrenze 15 Prozent. Bremen hat von dieser Möglichkeit für die Stadt Bremen Gebrauch gemacht. Danach gilt die reduzierte Kappungsgrenze bis zum 31. August 2024.

Der Senat hält eine weitergehende Ermächtigung zur Absenkung der Kappungsgrenze auf 10 Prozent für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt für sinnvoll, weil dadurch der Mietenanstieg verlangsamt und damit die Wohnkostenbelastung der Bevölkerung eingedämmt werden könnte.

2. Befürwortet der Senat einen erweiterten Rückzahlungsanspruch von Mieterinnen/Mietern bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse durch Abschaffung der Rügepflicht der Mieterin/des Mieters?

Nach § 556 d BGB darf die in neu abgeschlossenen Mietverträgen über Wohnraum vereinbarte Miete nicht um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern sich das Mietobjekt in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet. Bremen hat von der Verordnungsermächtigung nach § 556d Absatz 2 BGB Gebrauch gemacht und die Stadt Bremen zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bis zum 30. November 2020 bestimmt.

Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse muss die/der Vermieterin/Vermieter der/dem Mieterin/Mieter zu viel gezahlte Miete zurückzahlen. Nach § 556 g Absatz 2 BGB können allerdings überzahlte Beträge nicht ab Beginn des Mieterverhältnisses zurückverlangt werden, sondern nur solche, die nach einer Rüge der Mieterin/des Mieters fällig geworden sind. Die aktuelle Regelung führt also dazu, dass Mieterinnen/Mieter unter

Umständen über einen längeren Zeitraum überhöhte Mieten nicht zurück-erstattet bekommen.

Eine Neureglung des Rückzahlungsanspruchs und der Rügeobliegenheit ist Gegenstand des „Entwurfs eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ der Bundesregierung, der sich im Gesetzgebungsverfahren befindet. Darin ist als Änderung vorgesehen, dass der Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Mieten nach § 556g BGB ausgeweitet werden soll. Der Mieter soll einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten seit Beginn des Mietverhältnisses überzahlten Miete haben, sofern er den Verstoß in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Im Rahmen des Bundesratsverfahrens hat die Freie und Hansestadt Hamburg beantragt, die Rügeobliegenheit gänzlich zu streichen, sodass der Mieter ohne eine Rüge überzahlte Mieten nach Bereicherungsrecht zurückverlangen könnte. Diesen Antrag hat Bremen im Bundesrat unterstützt. In seiner Sitzung vom 29. November 2019 hat der Bundesrat jedoch beschlossen, gegen den Gesetzesentwurf „keine Einwendungen“ zu erheben. Im Ergebnis werden die Mieter bei der im Gesetzesentwurf der Bundesregierung vorgesehenen Regelung nicht wesentlich schlechter gestellt, weil auch bei einem vollständigen Wegfall der Rügeobliegenheit der Mieter nur diejenigen Mieten zurückfordern könnte, die noch innerhalb der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB liegen.

3. Befürwortet der Senat die Ausweitung der sogenannten Schonfristzahlung, die es ermöglichen soll, in begrenzter Häufigkeit – zum Beispiel einmal alle zwei Jahre – auch eine ordentliche Kündigung durch Zahlung des offenen Betrages wirkungslos zu machen, um so in Zahlungsverzug geratene Mieterinnen/Mieter vor einer Räumung zu schützen?

Ein entsprechender Gesetzesentwurf aus Brandenburg und Hamburg wurde am 11. Oktober 2019 von der Tagesordnung des Bundesrats genommen, weil sich abzeichnete, dass der Entwurf keine Mehrheit finden würde. Er ist bisher nicht wieder aufgerufen worden. Zuvor war eine Gesetzesinitiative aus Berlin zur Harmonisierung der Folgen des Zahlungsverzugs im Bundesrat am 2. Juni 2017 gescheitert. Er zielte auf eine Vereinheitlichung der Regelungen zur fristlosen und ordentlichen Kündigung bezüglich der Schonfrist zur Erhaltung der Wohnung.

Der Senat würde eine Übertragung der Regelungen zur Mietschulden-Schonfrist auf die ordentliche Kündigung begrüßen. Nach geltender Rechtslage wird eine fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter die Schulden innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs ausgleicht, § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB. Diese Regelung findet auf die ordentliche Kündigung jedoch nach der Rechtsprechung auch dann keine Anwendung, wenn der Vermieter – wie in der Praxis sehr verbreitet – wegen Zahlungsverzugs eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung ausspricht. Der Zahlungsausgleich verhindert daher die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung nicht.

4. Beabsichtigt der Senat, der Bundesratsinitiative „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts“ der Länder Hamburg und Brandenburg beizutreten?

Diese Bundesratsinitiative wurde von Bremen in den mitberatenden Ausschüssen des Bundesrats unterstützt. Sie wurde am 11. Oktober 2019 von der Tagesordnung des Plenums des Bundesrats abgesetzt, da die Erfolgsaussichten für eine Mehrheit im Bundesrat zu gering waren.