

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 02. April 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. April 2014) und **Antwort**

### Geplante Mietrechtsänderung auf Bundesebene und deren Auswirkungen auf Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen: Der Senat von Berlin begrüßt die bekannten Vorhaben der Bundeskoalition und der Bundesregierung zur Verbesserung des sozialen Mietrechts in Deutschland. Die praxistaugliche Ausgestaltung der Mietrechtsänderungen und der wirkungsvolle Interessenausgleich zwischen der Mieter- und Vermieterseite werden bei den weiteren Beratungen eine wichtige Rolle spielen. Die Beteiligung der Länder erfolgt über den Bundesrat. Den Beratungen von Gesetzentwürfen in den Ausschüssen und dem Plenum des Bundesrates kann nicht vorgegriffen werden. Insoweit wird mit den Antworten ein wohnungs- und mietenpolitisches Meinungsbild abgegeben, ohne alle Details zur Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen zu kennen.

Frage 1: Wie beurteilt der Senat den Vorschlag des Bundesjustizministers, die ortsübliche Vergleichsmiete und nicht die vorherige Bestandsmiete als Ausgangspunkt einer Kappung der Neuvertragsmiete um 10 Prozent festzulegen und teilt er die Befürchtung, dass dadurch eine weitere Mieterhöhungsdynamik eintreten kann?

Antwort zu 1: Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt im Wesentlichen die Mietenentwicklung bei bestehenden Mietverhältnissen im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Sie sollte daher auch regelmäßig Ausgangspunkt für die Berechnung einer Mietbegrenzung bei Mietbeginn sein.

Frage 2: Wie bewertet der Senat den Vorschlag, den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) zu streichen, obwohl eine öffentlich-rechtliche Sanktionierung von Verstößen gegen die Kappungsgrenze im Gesetzentwurf des Bundesjustizministers nicht vorgesehen ist und wäre statt dessen nicht die von SPD-geführten Bundesländern initiierte Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafrechtes zielführender – die Änderung der Tatbestandsvoraussetzung von „Ausnutzen“ in „Vorliegen“ eines Wohnraum Mangels?

Antwort zu 2: Insoweit im Gesetzentwurf der Bundesregierung eine Streichung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes vorgesehen ist, wird das hinsichtlich der möglichen Auswirkungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren näher zu betrachten sein.

Frage 3: Wie beurteilt der Senat die vorgeschlagene Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf 10 % und deren Befristung auf die Amortisationszeit und hält er diese Maßnahmen angesichts der Tatsache für ausreichend, dass umfassende (und weit über ein erforderliches Maß hinausgehende) Modernisierungen mittlerweile von Hauseigentümern als Verdrängungsinstrument genutzt werden?

Frage 4: Teilt der Senat die Auffassung, dass eine Rücknahme der Maßnahmen zur Erleichterung von energetischen Sanierungen aus der letzten Mietrechtsnovelle 2013 angesichts der unter 3 beschriebenen Praxis angemessen wäre und wird er sich für eine solche inhaltliche Erweiterung der aktuellen Mietrechtsnovelle einsetzen?

Frage 7: Welche über die Vorschläge des Bundesjustizministers hinausgehenden Änderungen des Mietrechtes sind aus Sicht des Senates erforderlich, um den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin zu entlasten und den Schutz preiswerter Bestandswohnungen zu verbessern?

Antworten zu 3, 4 und 7: Nach den derzeitigen Kenntnissen des Senats geht es bei der aktuell diskutierten Mietrechtsnovellierung ausschließlich um Regelungen zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn und um die Durchsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

Die weiteren Vorhaben der Bundeskoalition zur Änderung des Mietrechts sollen nach den Verlautbarungen der Bundesregierung in einer weiteren Mietrechtsänderung erfolgen. Laut Bundeskoalitionsvertrag soll bei der komplexen Fragestellung zur Neuregelung der Modernisierungsumlage auch die Härtefallklausel angepasst werden, um einen wirksamen Schutz der Mieterinnen und Mieter

vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen zu gewährleisten. Eine solche Regelung würde Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung durch umfassende Modernisierungen besser schützen.

Der Senat wird die von der Bundesregierung anvisierten Gesetzesentwürfe hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Mietrechtsänderungen genau prüfen und bewerten. Soweit Änderungen aus Sicht des Senats notwendig sind, wird er Änderungen anregen bzw. im Bundesrat entsprechende Anträge stellen.

Frage 5: Wie beurteilt der Senat die Auswirkungen der Kündigungserleichterungen aus der letzten Mietrechtsnovelle (und auch schon zuvor) auf Berlin und wird er in den anstehenden Beratungen der aktuellen Mietrechtsnovelle auf eine Verbesserung des Kündigungsschutzes für Mieter/innen und auf erweiterte Informationspflichten der Vermieter/innen vor einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung drängen?

Antwort zu 5: Zur Sicherung eines zügigen Beratungsverfahrens bei den wichtigen Themen der aktuellen Mietrechtsnovelle (Begrenzung der Miete bei Mietbeginn und Durchsetzung Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung) ist derzeit eine weitere Beschwerde durch das Einbringen anderer Vorschläge nicht angezeigt.

Darüber hinaus hat das Land Brandenburg am 1. April 2014 bereits einen Gesetzesantrag zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht in den Bundesrat eingebracht (BR-Drucksache 124/14). Der Gesetzesantrag zielt auf eine Angleichung der Bestimmungen bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund und der ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs der Mieterinnen und Mieter. Nach dem Abschluss der Beratungen in den Bundesausschüssen wird sich der Senat auf ein einheitliches Abstimmungsverhalten zum Gesetzesantrag im Bundesratsplenum verständigen. Dieser Verständigung kann nicht vorgegriffen werden.

Frage 6: Wie beurteilt der Senat den Vorschlag, bei der Erstellung von Mietspiegeln künftig alle Bestandswohnungen einzubeziehen - und nicht nur diejenigen, die neu vermietet worden sind oder deren Miete sich in den letzten vier Jahren verändert hat – und wird er sich für eine entsprechende Regelung im Rahmen der aktuellen Mietrechtsnovelle einsetzen?

Antwort zu 6: Eine Einbeziehung aller Mieten von Bestandsmietverhältnissen ist nach Auffassung des Senats mit dem Sinn und Zweck des ortsüblichen Vergleichsmietensystems nur schwer vereinbar. Nach den derzeitigen Kenntnissen des Senats geht es bei der aktuell diskutierten Mietrechtsnovellierung nicht um Änderungen im Bereich der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Frage 8: Teilt der Senat die Auffassung, dass die Dynamisierung des Wohngeldes und die Überprüfung der regionalen Wohngeldstufen (Berlin ist noch immer in der Stufe IV anstatt V oder VI) angesichts der jüngsten Mietpreisentwicklung dringlich ist und nicht erst 2015 oder später, wie von der Bundesregierung angekündigt, vorgenommen werden sollte, und wenn nein warum nicht?

Antwort zu 8: Auf der Bauministerkonferenz am 23./24. Januar 2014 haben die Länder nochmals bekräftigt, dass unter anderem das Thema Wohngeld vorrangig vorangetrieben werden muss. Der Senat erwartet, dass die Bundesregierung die Novellierung des Wohngeldrechts in der gebotenen Eile angehen wird.

Berlin, den 16. April 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Apr. 2014)