

22.11.2016

Antrag

**der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Mietpreisbremse fortentwickeln – Schutz vor ungerechtfertigten Mietforderungen verstärken

I. Ausgangslage

Die „Mietpreisbremse“ des Bundes gilt auf Basis des Mietrechtsnovellierungsgesetzes seit dem 1. Juni 2015. Mit ihr werden mittlerweile in 11 Bundesländern, vor allem in Universitäts- und Großstädten, exzessive Mietforderungen bei neuen Mietverträgen begrenzt. In 22 nordrhein-westfälischen Städten gilt diese Mietpreisbremse seit dem 1. Juli 2015, beispielsweise in den Wachstumsregionen NRWs wie in Köln, Düsseldorf, Bonn, Aachen und Münster. Dort darf bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete grundsätzlich nicht über das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden.

Damit ergänzt die Mietpreisbremse die bereits bestehende Kappungsgrenzenverordnung NRW, die die Gebiete festlegt, in denen nach § 558 Abs. 3 BGB die Mieterhöhung bei Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geringfügig beschränkt ist. Sie gewährt den Mieterinnen und Mietern einen besseren Schutz vor unangemessen hohen Mietforderungen und stärkt damit den Mieterschutz.

Die Mietpreisbremse dient der Sicherung bezahlbarer Mieten in Städten und Gemeinden mit besonderer Mietdynamik. Sie zielt damit insbesondere auf die sensible Nachfragegruppe von Geringverdienern, Transferleistungsempfängern, Studenten, Rentnern und Alleinerziehenden etc. ab, die bei einem Wohnungswechsel besonders von überhöhten Wiedervermietungsmieten betroffen sind.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse nur einen sehr geringen Einfluss auf die Ertrags Erwartungen von Investoren hat und keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeiten feststellbar sind. Vielmehr kann eine zeitlich befristete Mietpreisbremse gerechtfertigt sein, wenn sie so ausgestaltet ist, dass sie die Anreize für den Wohnungsbau nicht beschneidet. Genau dem

Datum des Originals: 22.11.2016/Ausgegeben: 22.11.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Aspekt wurde bei der Einführung der Mietpreisbremse Rechnung getragen, denn die Mietpreisbremse gilt nicht für alle Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 errichtet wurden, nicht bei umfassenden Modernisierungen und unter Umständen auch nicht, wenn die Vormiete deutlich über der ortsüblichen Miete lag.

II. Der Landtag stellt fest:

Die Mietpreisbremse ist ein sinnvolles Instrument zum Schutz vor ungerechtfertigten Mietforderungen. Sie dient der Begrenzung des Mietpreisanstieges bei Wiedervermietungsmiten und wirkt so indirekt auch preisbegrenzend auf die ortsüblichen Vergleichsmieten. Ihre Fortentwicklung ist aufgrund der aktuellen Erfahrungen angezeigt.

Die Fortentwicklung der Mietpreisbremse muss erfolgen, indem:

- die Transparenz im Mieterinteresse dahingehend gesteigert wird, dass die Vermieter zur Offenlegung der Vormiete verpflichtet werden.
- der Rückzahlungsanspruch bei zu viel gezahlter Miete ab dem Vertragsabschluss, rückwirkend für drei Jahre, gilt.
- Hinreichende Vorgaben für die Erstellung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln geschaffen werden.
- Die Obliegenheit einer qualifizierten Rüge durch die Mieterinnen und Mieter als Voraussetzung für die Geltendmachung von Rückzahlungsansprüchen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse entfällt; stattdessen ist der Rückzahlungsanspruch auf einen Zeitraum von 3 Jahren zu begrenzen.
- Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr nur die vergangenen vier Jahre, sondern die vergangenen acht Jahre Berücksichtigung finden.
- Bei der Erhöhung von Bestandsmieten nach Modernisierungsmaßnahmen nur noch neun Prozent der dafür aufgewendeten Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen.

Darüber hinaus ist es notwendig, den Schutz vor überzogenen Mietforderungen auch außerhalb des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse zu verbessern. Deshalb soll das Wirtschaftsstrafgesetz (Bundesrecht) im Sinne des Schutzes von Mieterinnen und Mietern praxistauglicher ausgestaltet werden, um gegen unzulässige Mietpreisüberhöhungen vorgehen zu können; zzt. ist die Regelung aufgrund der von der Rechtsprechung verlangten Nachweise praktisch bedeutungslos.

III. Der Landtag beschließt:

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich im Sinne dieses Antrages auch weiterhin auf Bundesebene für eine praxisgerechte Weiterentwicklung der Mietpreiskontrolle und weiterer Regelungen zum Schutz gegen Mietpreisüberhöhungen einzusetzen.

Norbert Römer
Marc Herter
Jochen Ott
Sarah Philipp
Nadja Lüders
Sven Wolf

und Fraktion

Mehrdad Mostofizadeh
Sigrid Beer
Arndt Klocke

und Fraktion