



**Mieterverein**

Bochum,  
Hattingen und  
Umgegend e.V.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Brückstraße 58 | 44787 Bochum

Landtag NRW  
Referat I.1/A02  
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE  
**STELLUNGNAHME**  
**17/334**  
A02

Mein Zeichen: Ho  
Meine Durchwahl: 44  
Datum: 13. 2. 2018

Anhörung zum Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen  
„Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – kein Kahlschlag  
beim Schutz von Mieterinnen und Mietern“, Drucksache 17/1118

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

Unser Vereinsgebiet umfasst die Städte Bochum und Hattingen. In beiden gilt die Mietpreisbremse nicht, so dass wir keine persönlichen Erfahrungen damit aus unserem Beratungsalltag haben. Wir können daher nur allgemein dazu Stellung nehmen.

Wir teilen die Auffassung, dass die Mietpreisbremse bisher keine Auswirkungen entfaltet hat. Wir sind der Ansicht, dass dies von der Anlage des Gesetzes her von vornherein auch gar nicht möglich war.

§ 556 d BGB hat das Ziel, den Mietenanstieg in den Ballungszentren zu begrenzen, legt die Verantwortung dafür aber nicht in die Hände von Behörden, sondern von Privatpersonen. Besonders problematisch daran ist, dass es sich um Privatpersonen handelt, die gerade eine neue Wohnung bezogen haben, und deshalb naturgegebenermaßen kein besonderes Interesse daran haben, sich mit dem Vermieter sofort zu streiten.

§§ 556 e, f und g formulieren dabei so viele Ausnahmen von dem Grundsatz, dass die Neuvermietungsrenten nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, dass es für den Mieter nahezu unmöglich ist, seine Erfolgsaussichten so realistisch einzuschätzen, dass er im Zweifelsfalle auch das Risiko eines Prozesses einzugehen bereit wäre.

#### Büro Bochum

Brückstraße 58  
44787 Bochum  
T: 0234.96114-0  
F: 0234.96114-11  
E: bochum@mvbo.de

#### Bürozeiten:

Mo – Do 9 – 18 Uhr  
Fr 9 – 12 Uhr

#### Büro Hattingen

Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
T: 02324.52524  
F: 0234.96114-11  
E: hattingen@mvbo.de

#### Bürozeiten:

Di 9 – 12, 13 – 18 Uhr  
Mi + Do 9 – 12, 13 – 15 Uhr

#### Büro Wattenscheid

Nikolaistr. 2  
44866 Bochum  
T: 02327.88403  
F: 02327.8380663  
E: wattenscheid@mvbo.de

#### Bürozeiten:

Mo 9 – 12, 13 – 18 Uhr  
Do 9 – 12, 13 – 15 Uhr

#### Kontoverbindung:

SparDa Bank West eG  
IBAN DE25360605910000520619

#### Vorstand gem. § 26 BGB:

Udo Nandizik, Christine Tölle,  
Ralf Berger

#### Geschäftsführung:

Michael Wenzel

#### Vereinsregister:

AG Bochum VR 1022

**DMB** Mitglied im Deutschen  
Mieterbund NRW e.V.

So gilt die Mietpreisbremse nicht

- für Neubau Erstbezug,
- wenn die Wohnung modernisiert worden ist,
- wenn die Wohnung möbliert ist,
- wenn schon der Vormieter die höhere Miete gezahlt hat.

Bei diesem Problem kann auch die Rechtsberatung der Mietervereine bisher kaum weiterhelfen, weil gesicherte Rechtsprechung beispielsweise über Fragen, wie umfassend eine Möblierung oder eine Modernisierung sein müssen, damit die Mietpreisbremse nicht gilt, noch gar nicht existiert.

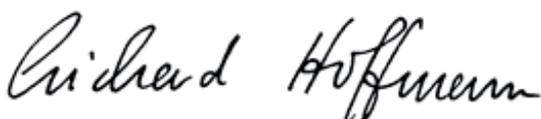
Auch die von der möglicherweise 4. Großen Koalition vereinbarte Verschärfung heilt nur die Ausnahmeproblematik des § 556 e Abs. 1 (Vormiete). Alle anderen Probleme bleiben bestehen, insbesondere auch das, dass der Mieter bereits zu viel gezahlte Miete nicht zurückerlangen kann, sondern lediglich ab dem Zeitpunkt der qualifizierten Rüge seine Mietbelastung senken kann. Es wären erheblich mehr Verschärfungen und insbesondere auch eine Ausweitung der Gebietskulisse erforderlich, um die Mietpreisbremse zu einem wirksamen Instrument gegen den Mietanstieg zu machen.

Das bedeutet nicht, dass die Mietpreisbremse wirkungslos ist und ersatzlos gestrichen werden kann. Insbesondere Wohnungsunternehmen, die nicht in erster Linie renditeorientiert sind – z. B. genossenschaftliche und kommunale – halten sich zahlreichen Berichten zu Folge an die Vorschriften des § 556 d BGB. Es kann aber nicht Ziel einer vernünftigen Wohnungspolitik sein, gerade diese Unternehmen zu schwächen, während finanzmarktorientierte Unternehmen und private „Miethaie“ praktisch kein Risiko eingehen, wenn sie die Mietpreisbremse missachten.

Wir sind daher der Überzeugung, dass die Begrenzung des Mietanstiegs ein ordnungspolitisches Ziel sein muss und nicht – jedenfalls nicht ausschließlich – mit zivilrechtlichen Mitteln verfolgt werden sollte. Eine Verschärfung der Mietpreisbremse müsste flankiert werden durch eine Reform des § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung). Dieser ist durch Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nahezu bedeutungslos geworden, weil der Nachweis, dass ein Vermieter die persönliche Notlage des Wohnungssuchenden gekannt und bewusst ausgenutzt hat, praktisch nicht zu führen ist.

Aus unserer Sicht müssten in § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG die Formulierung „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ gestrichen und „20 vom Hundert“ in „10 vom Hundert“ verändert werden, um Mietpreisüberhöhungen wirksam zu begegnen und die zivilrechtliche Mietpreisbremse ordnungspolitisch zu flankieren. Eine entsprechende Bundesratsinitiative des Landes NRW fänden wir wünschenswert und politisch geboten.

Mit freundlichen Grüßen



Aichard Hoffmann