

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD
vom 19. November 2019**

„Ist eine Verschärfung der Mietpreisbremse notwendig?“

Die Fraktion der SPD hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Das in Artikel 14 der Landesverfassung festgelegte soziale Recht („Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“) muss seine Konkretisierung nicht nur in einer genügenden Anzahl an Wohnungen finden, sondern auch in deren Bezahlbarkeit für alle Einkommensklassen. Als kritische Grenze für die wirtschaftliche Belastung eines Haushaltes mit Wohnkosten gilt üblicherweise, wenn 30 Prozent oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss. Diese kritische Mietbelastungsquote erreichte in Bremen zuletzt fast jeder zweite Haushalt!

Die Schiefelage am Wohnungsmarkt in zahlreichen deutschen Großstädten, darunter der Stadtgemeinde Bremen, wirft nicht nur die Problematik einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet insgesamt auf. Kleinräumig führt sie zu Verdrängung von wirtschaftlich schwächeren Menschen in Stadtgebiete mit niedrigeren Wohnkosten. Die umfangreichen Bemühungen der Bremer Politik um soziale Durchmischung der Quartiere werden durch diese Entwicklung am Wohnungsmarkt konterkariert.

Der Senat hat vor diesem Hintergrund von den geschaffenen bundesrechtlichen Möglichkeiten zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs nach § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse) sowie § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB (Kappungsgrenze) Gebrauch gemacht und hierzu festgestellt, dass in der Stadtgemeinde Bremen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Gegenwärtig wird auf Bundesebene neben der Verlängerung auch die Verschärfung der bestehenden Regelungen erörtert. Für die Bedarfe Bremens gilt es zu erörtern, welche Ausweitung mietpreisdämpfender Regelungen im Bundesrecht mit Blick auf die anhaltend hohe Mietbelastungsquote in Bremen und die Bemühungen des Senats um soziale Durchmischung der Quartiere unterstützend wirken kann.

Wir fragen den Senat:

1. Hält der Senat eine Absenkung der Kappungsgrenze auf max. zehn Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie z.B. in der Stadtgemeinde Bremen für sinnvoll?
2. Befürwortet der Senat einen erweiterten Rückzahlungsanspruch von Mietern*innen bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse durch Abschaffung der Rügepflicht der Mieterin / des Mieters?
3. Befürwortet der Senat die Ausweitung der sogenannten „Schonfristzahlung“, die es ermöglichen soll, in begrenzter Häufigkeit – z.B. einmal alle zwei Jahre – auch eine ordentliche Kündigung durch Zahlung des offenen Betrages wirkungslos zu machen, um so in Zahlungsverzug geratene Mieter*innen vor einer Räumung zu schützen?
4. Beabsichtigt der Senat, der Bundesratsinitiative „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts“ der Länder Hamburg und Brandenburg beizutreten?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Hält der Senat eine Absenkung der Kappungsgrenze auf max. zehn Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie z.B. in der Stadtgemeinde Bremen für sinnvoll?

Nach § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) darf sich die Miete im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB in laufenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Landesregierung von ihrem Recht nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB Gebrauch gemacht hat, Gebiete, in denen diese Voraussetzungen vorliegen, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, beträgt die Kappungsgrenze 15 %. Bremen hat von dieser Möglichkeit für die Stadt Bremen Gebrauch gemacht. Danach gilt die reduzierte Kappungsgrenze bis zum 31.08.2024.

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

Zu Frage 2: Befürwortet der Senat einen erweiterten Rückzahlungsanspruch von Mieter*innen 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 % 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 Abs. 2 BGB Gebrauch gemacht und die Stadt Bremen zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bis zum 30.11.2020 bestimmt.

Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse muss der/die Vermieter*in dem/der Mieter*in zu viel gezahlte Miete zurückzahlen. Nach § 556 g Abs. 2 BGB können allerdings überzahlte Beträge nicht ab Beginn des Mietverhältnisses zurückverlangt werden, sondern nur solche, die nach einer Rüge des Mieters/der Mieterin fällig geworden sind. Die aktuelle Regelung führt also dazu, dass Mieter*innen u.U. über einen längeren Zeitraum überhöhte Mieten nicht zurückerstattet 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 29.11.2019 hat der Bundesrat jedoch beschlossen, gegen den Gesetzesentwurf „keine Einwendungen“ zu erheben. Im Ergebnis werden die Mieter bei der im Gesetzesentwurf der Bundesregierung vorgesehen 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.

Zu Frage 3: Befürwortet der Senat die Ausweitung der sogenannten „Schonfristzahlung“, die es ermöglichen soll, in begrenzter Häufigkeit – z.B. einmal alle zwei Jahre – auch eine ordentliche Kündigung durch Zahlung des offenen Betrages wirkungslos zu machen, um so in Zahlungsverzug geratene Mieter*innen vor einer Räumung zu schützen?

Ein entsprechender Gesetzentwurf aus Brandenburg und Hamburg wurde am 11.10.2019 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 2.6.2017 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 Abs. 3 Nr. 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.

Zu Frage 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 11.10.2019 von der Tagesordnung des Plenums des Bundesrats abgesetzt, da die Erfolgsaussichten für eine Mehrheit im Bundesrat zu gering waren.