

## **Arbeitspapier zur Mietpreisbremse**

### **I. Positionen**

Die mietrechtliche Regulierung in Form der Mietpreisbremse hat sich nicht bewährt. Sie hat die Situation vielmehr verschlechtert. Aufgrund steigender Bau- und Sanierungskosten führt sie im Zusammenspiel mit den weiteren mietrechtlichen Regulierungen zu einer Verhinderung von Neubau und Modernisierung. Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2022 rückläufig. Darüber hinaus ist die Mietpreisbremse auch sozial ungerecht, da es ihr an Zielgenauigkeit fehlt und für einkommensschwache genauso anwendbar ist, wie für Haushalte, die einkommensstark sind. Sie in der aktuellen Form zu verlängern, wäre somit ein Bärenienst für die Mieter und zudem verfassungsrechtlich höchst fraglich.

Angesichts der im BVerfG-Beschluss aus 2019 aufgestellten rechtlichen Anforderungen stehen einer weiteren Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtliche Bedenken gegenüber. Denn die als Interimsmaßnahme gedachte Mietpreisbremse würde damit endgültig zum Dauerinstrument, der Marktbezug der Neuvertragsmieten ginge verloren und die Ausnahmeregelungen wären aufgrund der restriktiven Rechtsprechung der Zivilgerichte (zur Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) praktisch nicht nutzbar. Davon unabhängig fordert das BVerfG allgemein, dass bei jeder Anpassung des sozialen Mietrechts sowohl Mieter- als auch Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen.

Die Zukunft liegt in baurechtlichen Erleichterungen und klugen Fördermaßnahmen, nicht in weiteren regulatorischen Verschärfungen. Um das mittlerweile komplexe Mietrecht auf sinnvolle Wirkungsweisen zu untersuchen, sollte ggf. eine neu zu gründende Mietrechtskommission eingerichtet werden, die auch mit Ökonomen zu besetzen ist. Ziel muss es sein, die gesellschaftliche Herausforderung nach bezahlbarem Wohnraum zu lösen.

### **Anforderungen an eine Verlängerung der Mietpreisbremse:**

Wenn die Mietpreisbremse verlängert werden sollte, dann ginge das nur, wenn sie an verfassungsrechtlich geforderte Kriterien angepasst wird. Deshalb bedarf es folgender Anpassungen:

- Begrenzung der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten auf Gemeindeteile / Bezirke (*siehe Punkt III.1.*)
- Erhöhung der Begründungsanforderungen für Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte einschließlich der Offenlegung mit welchen Maßnahmen die Kommune für Neubau in dem Gebiet sorgen will (*siehe Punkt III.2.*)

- Änderung des Erhöhungsspielraums (*siehe Punkt III.3.*)
- Verzicht auf Abschläge für Instandhaltungen und Instandsetzungen bei umfassenden Modernisierungen vor der Neuvermietung (*siehe Punkt III.4.*)

Unverändert muss dabei für die Anwendung das Abstellen auf den 1. Oktober 2014 bleiben. Ebenso muss es eine befristete Regelung (bis 2027) bleiben, da andernfalls der Neubau zum Erliegen kommt.

## **II. Grundsätzliche Vorbemerkung / Einordnung der MPB**

- Die Mietpreisbremse ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie war ursprünglich auf fünf Jahre befristet. Sie sollte der Verdrängung aus stark nachgefragten Quartieren entgegenwirken, Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten dämpfen und so dem Gesetzgeber Zeit verschaffen, Maßnahmen gegen die preistreibende Wohnungsknappheit zu ergreifen.
- Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat die „Mietpreisbremse 1.0“ in einem Beschluss aus dem Jahr 2019 für verfassungskonform erklärt. Als Argumente für die Verfassungskonformität hat das BVerfG insbesondere angeführt, dass die Mietpreisbremse
  1. nur befristet gilt,
  2. belastbare Ausnahmeregelungen regelt (insbesondere für Fälle, in denen der Vermieter Investitionen getätigt hat),
  3. noch eine hinreichende Marktorientierung der Neuvertragsmieten ermöglicht und
  4. einen Ausgleich von Kostensteigerungen und Inflation zulässt.
- Die Mietpreisbremse wurde vom Bundesgesetzgeber in 2020 bis zum 31.12.2025 verlängert.
- Angesichts der im BVerfG-Beschluss aus 2019 aufgestellten rechtlichen Anforderungen begegnet eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn die als Interimsmaßnahme gedachte Mietpreisbremse würde damit endgültig zum Dauerinstrument, der Marktbezug der Wiedervermietungsmiete ginge verloren und die Ausnahmeregelungen wären aufgrund der restriktiven Rechtsprechung der Zivilgerichte (zur Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) praktisch nicht nutzbar. Davon unabhängig fordert das BVerfG allgemein, dass bei jeder Anpassung des sozialen Mietrechts sowohl Mieter- als auch Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt und in Ausgleich

- gebracht werden müssen. Der Eingriff in die Grundrechte der Vermieter erfordert vom Staat zudem substantiierte Maßnahmen, um die Notlage zu verbessern.

### **III. Im Einzelnen zu den notwendigen Anpassungen bei der Verlängerung der Mietpreisbremse**

#### **1. Begrenzung der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten auf Gemeindeteile / Bezirke**

Der pauschale Ausweis von ganzen Städten als angespannte Wohnungsmärkte führt in Gebieten mit einer hohen Heterogenität der Wohnlagen zur Anwendung der Mietpreisbremse auch in Stadtbereichen, in denen dafür keine soziale Notwendigkeit besteht. Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB sollte deshalb dergestalt angepasst werden, dass nur noch einzelne Gemeindeteile (nicht aber gesamte Gemeinden) als angespannte Wohnungsmärkte ausgewiesen werden können. Dementsprechend müsste die Ausweisung solcher Gebiete auch für jeden Gemeindeteil gesondert begründet werden.

#### **2. Erhöhung der Begründungsanforderungen für Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte**

Die in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB geregelte Begründungspflicht für Landes-Rechtsverordnungen zur Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte sollte verschärft werden. Erfolgt eine wiederholte Ausweisung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt, muss die Begründung darlegen, welche Abhilfemaßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot die Landesregierung und die Kommunen in diesem Gebiet ergriffen haben und warum trotz dieser Abhilfemaßnahmen weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht.

Neben einer in der Verordnung vorzunehmenden Verhältnismäßigkeitsprüfung ist die Verlängerung der Mietpreisbremse an Voraussetzungen zu knüpfen. Bspw. kann sie nur dann verlängert werden, wenn

- zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden,
- Nachverdichtungspotenziale genutzt werden,
- zusätzliches Personal in den Bauämtern bereitgestellt wird, oder
- die Anforderungen an den Neubau deutlich abgesenkt werden, vgl. etwa Hamburg oder den "Regelstandard E" in Schleswig-Holstein,

Die Maßnahmen und Ergebnisse sind jährlich zu evaluieren.

### 3. Änderung des Erhöhungsspielraums

Um die verschärften ökonomischen Rahmenbedingungen zu reflektieren, sollte der Prozentsatz, um den die Wiedervermietungsrente gem. § 556d Abs. 1 BGB die ortsübliche Vergleichsrente übersteigen darf, von 10% auf 20% oder gar 30% erhöht werden. Gleichzeitig ist eine jährliche Indexierung notwendig, sofern ein Mietspiegel vorliegt. Der vergrößerte Erhöhungsspielraum nebst Indexierung ist erforderlich, um Inflation und Kostensteigerung der vergangenen Jahre auszugleichen. Dies ist auch verfassungsrechtlich geboten. Dies gilt umso mehr, wenn – wie in der politischen Diskussion mitunter gefordert – die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand abgesenkt würde.

### 4. Verzicht auf Abschläge für Instandhaltungen und Instandsetzungen bei umfassenden Modernisierungen vor der Neuvermietung

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18) sind im Fall der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vor der Neuvermietung bei der Beurteilung des Vorliegens einer umfassenden Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB Instandhaltungs- und Instandsetzungsabschläge vorzunehmen. Entsprechendes gilt bei einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB, sofern der Vermieter im Vormietverhältnis innerhalb der letzten drei Jahre vor Abschluss des Vertrages keine Mieterhöhung nach Modernisierung vorgenommen hat. Das heißt, dass für entsprechend durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zu prüfen ist, in welchem Umfang die auf die Maßnahme entfallenden Kosten der Modernisierung bzw. der Instandhaltung / Instandsetzung zuzuordnen sind. In der Praxis hat dies zu starker Rechtsunsicherheit bzgl. der Bemessung der Instandhaltungs-/Instandsetzungsabschläge geführt.

Das Gesetz sollte in § 556f Satz 2 BGB deshalb ausdrücklich klarstellen, dass bei einer umfassenden Modernisierung das Gesamtinvestment vom Vermieter angesetzt werden kann und keine Instandhaltungs- und Instandsetzungsabschläge vorgenommen werden müssen. Damit würde zwar eine abweichende Behandlung als bei der Modernisierungsumlage im Bestand nach § 559 BGB eintreten (da dort Instandhaltungs- und Instandsetzungsabschläge vorzunehmen sind). Dies ist aber sachlich gerechtfertigt, weil der Vermieter bei einer Modernisierung vor der Neuvermietung noch keinen neuen Mieter hat, dem er Instandhaltung bzw. Instandsetzung vertraglich schuldet.