



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 37/2016

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Berliner Bundesratsinitiative zur Dämpfung der Mietentwicklung - ein halbherziger Schritt

Der Berliner Senat hat am 14.06.2016 beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Dämpfung der Mietentwicklung und wirksamen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen beim Bundesrat einzubringen. Mit der Berliner Gesetzesinitiative soll die Mietpreisbremse wirksamer ausgestaltet und der Mietanstieg bei bestehenden Mietverhältnissen wirkungsvoll begrenzt werden

(<http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.487515.php>)

Die vorgeschlagenen Änderungen im Einzelnen:

- Um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu verbessern, werden die Vermieterinnen und Vermieter bereits bei Mietbeginn verpflichtet, alle Tatsachen mitzuteilen, die die Zulässigkeit der Miethöhe betreffen, zum Beispiel die Miethöhe des Vormieters durch Vorlage der letzten Mieterhöhung.
- Zur Verbesserung des Marktabbildes der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird der Zeitraum der zu berücksichtigenden Neuabschlüsse von Mietverträgen und der Mietpreisänderungen von vier auf sechs Jahre erweitert.

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

- Um Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzudämmen, erfolgt eine Streckung des Zeitraumes von drei auf vier Jahre, in denen die Miete höchstens um 20 Prozent beziehungsweise bei angespannten Wohnungsmärkten um 15 Prozent steigen darf (letzteres wurde in Berlin bereits für das Mietenbündnis mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart). Die maximal zulässigen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden durch die Verlängerung des Zeitraums um rund ein Viertel reduziert.
- Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen werden von elf auf acht Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt. Verpflichtend muss der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit betrachtet werden, damit nur noch die tatsächlich erforderlichen und unabweisbaren Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Mieterhöhungen sollen bei Vorliegen eines finanziellen Härtefalles ausgeschlossen werden. Dieser liegt vor, wenn die Mietbelastungsquote (bruttowarm) bei 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens liegt.
- Zukünftig soll ein Härteeinwand möglich sein, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt. Die diesbezüglich im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltene Einschränkung wird deshalb gestrichen.
- Der Mieterschutz vor überhöhten Mietforderungen im Wirtschaftsstrafgesetz wird verbessert. Die durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entstandene Verpflichtung zum detaillierten Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots zur Erzielung der überhöhten Miete wird gestrichen. Künftig wird auf das objektivere Tatbestandsmerkmal des Vorhandenseins einer Mangellage an vergleichbaren Wohnungen abgestellt.

"Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. begrüßt die Bundesratsinitiative des Senats dem Grunde nach ausdrücklich als wichtigen Schritt in die richtige Richtung, hätte sich jedoch gewünscht, dass dieser größer ausgefallen wäre, um aus einem bisher zahnlosen Tiger ein wirksames Instrument des Mieterschutzes zu machen", sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Der Gesetzentwurf zur Dämpfung der Mietentwicklung lässt eine Entfristung der Gültigkeit der Mietpreisbremse vermissen", so Piper. "Es hätte sich angeboten, die fünfjährige Befristung der Mietpreisbremse aufzuheben, da der Berliner Wohnungsmarkt auch in fünf Jahren noch angespannt sein wird", erläutert Piper. "Sinnvoll wäre es gewesen, zum einen die Ausnahmeregelungen der Vormiete und der umfassend modernisierten Wohnungen ersatzlos zu streichen und zum anderen nur erstvermietete Neubauwohnungen anstatt aller Neubauwohnungen von der Mietpreisbremse auszunehmen", meint Piper. "Weiterhin hätte es auf der Hand gelegen, die Rückzahlungspflicht überhöhter Mieten automatisch auf den Beginn des Mietverhältnisses vorzuziehen", sagt Piper. "Schließlich sei nicht verständlich, warum die Möglichkeit nicht genutzt wurde, die Verletzung der Mietpreisbremse als Ordnungswidrigkeit aufzunehmen, damit Verstöße in Zukunft sanktioniert werden können," kritisiert Piper. "Bei der geplanten Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes hätten wir uns eine Absenkung der Überhöhungsgrenze von 20 auf 15 Prozent gewünscht", so Piper. "In der jetzigen Fassung des Gesetzentwurfes wird es im Erfolgsfalle der Bundesratsinitiative nicht zu der gewünschten und erstrebenswerten Dämpfung der Mietentwicklung in Berlin kommen, da insbesondere der Bestandsschutz für Vormieten bestehen bleibe und damit auch weiterhin 40 Prozent aller Mietverhältnisse in Berlin nicht unter den Schutz der Mietpreisbremse fallen", moniert Piper.

"Die Chance zu einer effektiven Korrektur eines von Beginn an falsch konstruierten Gesetzes nutzt Berlin mit dem nunmehrigen Entwurf nur äußerst halbherzig", schließt Piper.

Berlin, den 14.06.2016

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV