



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 31/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27 a
12101 Berlin

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

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

GRÜNE fordern umfassende Verbesserung der Rechtsstellung von Mietern

Nachlese zum 21. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV am 15.03.2017

Am 15.03.2017 fand im Restaurant 1860 TSV Spandau - Tanzsportzentrum - der 21. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV statt. Thema des Abends war „**Wie kann die Politik die Berliner Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten schützen?**“. Die Veranstaltung war mit 16 Verbraucherinnen und Verbrauchern mäßig besucht.

Nach der Begrüßung durch den 2. Vorsitzenden des AMV, Herrn Ass. Marcel Eupen, referierte Frau **Katrin Schmidberger** (Bündnis 90/Die Grünen), MdA, Sprecherin für Wohnen und Mieten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus, zu dem Thema „Wie kann die Politik die Berliner Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten schützen?“ und beantwortete danach Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

Große Mietrechtsreform

Die Referentin trug die Forderung der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen nach einer umfassenden Verbesserung der Rechtsstellung von Mietern sowie deren Antrag im Bundestag vom 10.01.2017 (Drucksache 18/10810) mit der Überschrift "Zusammenhalt stärken - Mietrecht reformieren" (Quelle: <http://www.bundestag.de/hib#url=L3ByZXNzZS9oaWVvMj...>) vor. Der **15 Punkte-Katalog** der Grünen lautet wie folgt:

1. die **Mietpreisbremse** zu einem wirksamen Instrument umzubauen, indem

a. Wohnungen, deren Mieten bereits heute höher als 10 Prozent über der ortsüblichen

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

Vergleichsmiete liegen, nicht mehr von der Mietpreisbremse ausgenommen sind,

b. die Ausnahme der „umfassenden Modernisierungen“ abgeschafft wird,

c. die aktuelle Rügepflicht der Mieter bei unzulässig überhöhter Miete durch eine neue Auskunftspflicht des Vermieters über die Grundlagen und Zulässigkeit der vereinbarten Miete ersetzt wird,

d. die Ausnahmen für möblierte Wohnungen abgeschafft werden,

e. die Mietpreisbremse 10 Jahre gilt statt nur 5 Jahre,

f. nur erstvermietete, nicht alle Neubauwohnungen ausgenommen werden,

g. unnötige Hürden, wie fragwürdige Kriterien zur Definition von Wohnraumangelgebieten, abgeschafft werden;

2. die **Mieterhöhung nach Modernisierungen** gemäß § 559 BGB von heute 11 Prozent der Modernisierungskosten im Jahr

a. deutlich abzusenken,

b. auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes zu konzentrieren,

c. in der Höhe insgesamt zu kappen;

3. die Regelungen zur **Duldung von Modernisierungen** nach § 559 BGB wie folgt zu ändern:

a. in den Modernisierungsankündigungen auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Härtefällen deutlich hinzuweisen,

b. die Frist zur Geltendmachung von Härtefällen von heute 1 Monat auf 3 Monate auszuweiten,

c. einen wirtschaftlichen Härtefall ab Wohnkosten in Höhe von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens festzulegen,

d. den Zeitraum für die Geltendmachung von wirtschaftlichen Härtegründen wieder vor den Beginn der Baumaßnahmen zu verlegen;

4. bei den Regelungen für **Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** folgende Änderungen vorzunehmen:

a. die sogenannte Kappungsgrenze generell auf 15 Prozent absenken,

b. den Schonzeitraum, in dem keine Mieterhöhungen mehr möglich sind, von 3 auf 5 Jahre erweitern,

c. den Vergleichszeitraum von derzeit 4 Jahren auf 10 Jahre ausweiten,

d. bei Mieterhöhungen auf Grundlage von Vergleichsmieten sollen die drei vorzulegenden Vergleichswohnungen nicht weiterhin sämtlich aus dem Bestand des gleichen Eigentümers stammen dürfen;

5. **qualifizierte Mietspiegel** nach § 558d BGB

a. auf eine rechtssichere und gerichtsfeste Grundlage zu stellen, gegebenenfalls mit Hilfe einer Verordnung über die anzuerkennenden wissenschaftlichen Kriterien zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, sowie

b. es für Gemeinden mit Wohnraumangel zu erleichtern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, indem eine anteilige Förderung dafür gewährt wird, z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, und dafür Sorge zu tragen, dass auch Kommunen in Haushaltsnotlage von dieser Förderung Gebrauch machen können;

6. den **Kündigungsschutz für Mieter** zu **stärken** und damit Zwangsräumungen deutlich zu reduzieren:

a. Wird die Miete direkt vom Jobcenter oder von Sozialhilfeträgern an die Vermieter überwiesen und sammeln sich Mietrückstände an, die den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen, dann soll die Verschuldensvermutung zulasten des Mieters entfallen.

b. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, durch eine Nachzahlung eine auf angeblichen Zahlungsrückständen beruhende – auch ordentliche – Kündigung unwirksam zu machen.

c. Für Mieterinnen und Mieter, die von ihrem Recht auf Mietminderung Gebrauch machen, soll der Kündigungsschutz vollumfänglich gelten, solange sie nicht um die mangelnde Berechtigung zur Minderung wissen oder wissen müssen.

d. Der Kündigungsschutz soll auch auf gemeinnützige Vereine ausgeweitet werden, wenn diese Wohnraum im Rahmen ihrer sozialen Zwecke untervermieten;

7. das **Vorkaufsrecht**, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) zusteht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen, auszuweiten;

8. wirksam gegen **Mietpreisüberhöhung** vorzugehen durch praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), indem auf das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ einer Mangellage verzichtet und geregelt wird, dass Mietentgelte schon dann unangemessen hoch sind, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist;

9. kollektive Mieterinnenrechte durch Einführung von **Gruppenklagemöglichkeiten** zu fördern;

10. zu prüfen, wie **Wohnungstausch** und **Untermietverhältnisse** erleichtert werden können;

11. **Betriebskostenabrechnungen** verbraucherfreundlicher zu gestalten,

a. indem festgelegt wird, dass die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege auf Wunsch und gegen eine angemessene Gebühr dem Mieter oder der Mieterin in Kopie zu übersenden sind,

b. indem die Regelung der Betriebskostenabrechnung mit Blick auf Rechtssicherheit, Einfachheit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz im Dialog mit Mieter- und Vermieterverbänden reformiert wird und

c. indem dabei mehr Anreize für Teilinklusive Mieten gesetzt werden, sodass langfristig verbrauchsabhängige Kosten gesondert berechnet, aber sonstige Betriebskosten als Mietbestandteil geführt werden; 12. bei der Wohnfläche zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel nicht erst dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche mehr als 10 Prozent größer ist als die tatsächliche Wohnfläche, sowie eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche festzulegen;

13. **Mietermodernisierungen** zu ermöglichen, indem

a. der Mieter vom Vermieter eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen kann, die für die zeitgemäße Nutzung der Mietsache erforderlich sind und wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an einer unveränderten Erhaltung der Mietsache dem Interesse des Mieters überwiegt, sowie

b. keine Verpflichtung des Mieters zum Rückbau besteht, wenn es sich um Maßnahmen des altersgerechten, Barrieren reduzierenden Umbaus oder um Einbruchschutz handelt;

14. Umlagefähigkeit der **Grundsteuer** auf die Mieterinnen und Mieter zu streichen;

15. das bestehende **Gewerbemietrecht** weiterzuentwickeln und um Regelungen bezüglich des Kündigungsschutzes sowie Mieterhöhungsmöglichkeiten zu ergänzen.

Der AMV dankt ausdrücklich der Referentin Katrin Schmidberger, MdB, für ihren didaktisch und fachlich äußerst gelungenen Vortrag. Sie hat den gestrigen Abend zu einem informativen und kurzweiligen Erlebnis gemacht.

22. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV am 19.04.2017

Der 22. Mieter- und Verbraucherstammtisch des AMV findet am 19.04.2017 statt und widmet sich dem Thema „**Wohnungsbau in Spandau**“. Referieren wird Herr Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Gesundheit **Frank Bewig** (CDU).

Berlin, den 16.03.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV