Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17/0851
27.02.2013

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mietsteigerungen begrenzen – Mietrechtsänderung rasch umsetzen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, Konsequenzen aus der nunmehr beschlossenen Mietrechtsänderung zu ziehen und alle entsprechenden rechtlichen Schritte zu ergreifen, um bis zum 1. April 2013 die Obergrenze für Preiserhöhungen bei Bestandsmieten von 20 auf 15 Prozent binnen drei Jahren abzusenken.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. April 2013 zu berichten.

Begründung:

Der angespannte Wohnungsmarkt und die daraus resultierende steigende Wohnungsnot ermöglichen die Ausnutzung eines geringen Angebotes durch einzelne VermieterInnen und damit eine signifikante Steigerung des Mietniveaus in Berlin und anderen Großstädten. Dennoch weigert sich der Senat, hier per Verordnung für das gesamte Stadtgebiet Abhilfe zu schaffen, wie Senator Müller in der Plenarsitzung vom 21. Februar deutlich machte. Lediglich für einzelne Stadtteile könne er sich dies vorstellen. Damit verkennt er die angespannte Lage in ganz Berlin. Durch die rapiden Steigerungen bei den Neuvertragsmieten werden im Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmieten und damit die Mieterhöhungsmöglichkeiten von Bestandsmieten nach oben getrieben. Der Senat von Berlin hat sich bisher verweigert, dieser Entwicklung rechtlich entgegenzuwirken.

Die Chance auf Verbesserung des Mietrechtsänderungsgesetzes durch ein von den rot-grün regierten Ländern angestrebtes Vermittlungsverfahren wurde vertan. Auch das Land Berlin hat sich verweigert, den Vermittlungsausschuss für eine Nachbesserung der Mietrechtsnovelle anzurufen, wie Senator Müller in einer mündlichen Anfrage in der Plenarsitzung am 31. Januar 2013 erklärte.

Nun werden unter dem Vorwand der energetischen Modernisierung die Rechte von Mieterinnen und Mietern unverhältnismäßig eingeschränkt. Zusätzlich wird sehenden Auges mit dem Mietminderungsausschluss auf drei Monate ein Systembruch im Mietrecht vollzogen. Wenn mietrechtliche Stellschrauben zu Gunsten der energetischen Modernisierung verstellt werden, müssen angesichts der vielerorts angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten gleichzeitig die Mieterschutzrechte angepasst werden. Nur so ist eine gerechte Verteilung der Lasten möglich. Mieter- und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt, sondern müssen zusammengedacht werden. Ergänzend brauchen wir endlich ein Gesamtkonzept für die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich, doch davon ist bei der Bundesregierung nichts zu erkennen.
Auch mit den Regelungen zu den "Mietnomaden" schießt die Mietrechtsreform über das Ziel hinaus. So kann jetzt ein Mietvertrag ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden, wenn der Mieter mit der Kaution im Zahlungsverzug ist. Damit werden Mieterrechte untergraben.

Außerdem führt die Reform mit der "Sicherungsanordnung" ein problematisches neues Rechtsinstrument ein. Mit der Sicherungsanordnung kann ein Gericht schon vor dem Hauptsacheverfahren anordnen, dass der Mieter einen Geldbetrag hinterlegen muss, auf den der Vermieter nur möglicherweise einen Anspruch hat. Hinterlegt der Mieter das Geld nicht, so kann der Vermieter die Wohnung räumen lassen. Seinen Räumungsanspruch kann er durch eine einstweilige Verfügung durchsetzen, mit der bloßen Begründung, dass der Mieter das Geld nicht hinterlegt hat. Auf ein Verschulden des Mieters kommt es dabei gar nicht mehr an. So gibt es zwei Verfahren, nämlich die Anordnung der Sicherungsleistung und das Räumungsverfahren, aber keine Beweiserhebung. Vollendete Tatsachen werden geschaffen, ohne dass jemals ein Hauptsacheverfahren durchgeführt wurde. Der Mieter sitzt auf der Straße. Das schafft gerichtlich festgestellte Zahlungspflichten für Mieter, die auf nur kursorischer Prüfung und prognostizierten Erfolgsaussichten einer Klage basieren. Das ist ein systematischer Bruch im Zivilprozessrecht.

Für Menschen mit geringen und inzwischen auch mit mittleren Einkommen wird es in ganz Berlin immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es werden nicht nur viele Mieterinnen und Mieter ganzer Viertel verdrängt, sondern es droht auch der Anstieg der Zahl von Wohnungslosigkeit Betroffener. Bei zunehmender Bevölkerung und einer geringer Leerstandsquote von nur noch 2,21 Prozent für ganz Berlin braucht es dringend verschiedene rechtliche Instrumente, um die Bevölkerung vor den rasanten Mietsteigerungen zu schützen. Dabei stellt die Absenkung der Mieterhöhungen von Bestandsmieten, also die Absenkung der sog. Kappungsgrenze eine Maßnahme dar, um den Mietanstieg zu bremsen.

Der Bundestag hat den Ländern mit der Mietrechtsnovelle vom 13. Dezember 2012 zwar viele Verschlechterungen im Mietrecht beschlossen, aber es wurde auch die Möglichkeit eröffnet, über eine Verordnung festzulegen, dass Bestandsmieten im Zeitraum von drei Jahren statt um 20 Prozent nur noch um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen.

Bei allgemeinen Mieterhöhungen kann eine Miete gemäß § 558 Absatz 3 BGB bisher innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöht werden, nur begrenzt durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Folge ist, dass dann die ortsübliche Miete bei deren Neufeststellung weiter ansteigt. Dieser Effekt wird noch verstärkt, da auch die Neuvermietungen einbezogen werden, welche keine Mietbegrenzung auf die Vergleichsmiete vorsehen müssen und diese in der Praxis häufig massiv überschreiten. Die bislang eingeräumte Mieterhöhungsmöglichkeit übersteigt die allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten bei weitem. Die Änderungen dienen dem Ziel, den möglichen Mietpreisanstieg durch eine Reduzierung in der Höhe auf 15 Prozent möglichst im Bereich der allgemeinen Preissteigerung zu halten.

Der Senat und das Abgeordnetenhaus stehen bei der Berliner Mieterschaft in der Pflicht, diesen rechtlichen Spielraum durch den Bund zügig zu nutzen, um die fortschreitende soziale Spaltung der Stadt zu bremsen.

Berlin, den 26. Februar 2013

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen