

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: „A20 – Mieterschutz - 06.06.2024“

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1499

A20

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 6. Juni 2024

29.05.2024

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.09

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zu dem Antrag der Fraktion der SPD „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieter-schutz“ Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns.

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10 Ga/Ja

Die Entwicklung der Mietpreise in Nordrhein-Westfalen betrachten wir mit großer Sorge. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.Bank¹ erhöhten sich die mittleren Mieten in NRW gegenüber dem Vorjahr für online angebotene Bestandsmietobjekte deutlich um durchschnittlich 5,7 Prozent.

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-244
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.2.2-006/002

Gestiegene Baukosten und Zinserhöhungen haben dem Wohnungsmarktbericht zufolge zu einer verminderten Neubauaktivität geführt. In Verbindung mit erhöhter Zuwanderung kann das Angebot an verfügbaren Mietobjekten in weiten Teilen des Landes nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Zudem wird der Bestand an günstigem Wohnraum durch das Auslaufen von Bindungsfristen weiter abnehmen.

¹ https://www.nrwbank.de/export/_galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf

Das erfordert insgesamt ein multiple Strategie, um jenseits des Mieterschutzes günstigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

1. Zur aktuell gültigen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW)

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) hatte am 30. Juni 2020 die Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) in der aktuell gültigen Fassung veröffentlicht. Die Verordnung war zum 1. Juli 2020 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 30. Juni 2025.

Damit wurden die bisherigen Landesverordnungen zum erweiterten Mieterschutz zusammengefasst. Dazu zählen:

- die Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse bei Neuverträgen),
- die Kappungsgrenzenverordnung (verringerte Mieterhöhungsmöglichkeit in bestehenden Verträgen) sowie
- die Kündigungssperrfristverordnung (verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Eigentum).

Die bisherige Umwandlungsverordnung (Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) war Ende März 2020 ausgelaufen. Eine Verlängerung war nicht Gegenstand der MietSchVO NRW.

In der Gebietskulisse zur MietSchVO NRW sind diejenigen Gemeinden bestimmt, für die – befristet auf fünf Jahre – die Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge, die verringerte Kappungsgrenze für Mieterhöhungsspielräume in bestehenden Mietverträgen sowie die verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gelten.

Das MHKBG NRW hatte die Wirkung der bislang existierenden Mietrechtsverordnungen durch Gutachten evaluieren und darauf aufbauend Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen identifizieren lassen. Diese Gutachten wurden im März 2020 vorgelegt.

Auf dieser Basis fielen für einige Kommunen mit Ablauf des 30. Juni 2020 nach jahrelanger Geltung einzel-ne oder alle drei Schutzverordnungen ersatzlos weg. Für alle nicht in der Gebietskulisse aufgeführten Kommunen gelten die Regelungen des BGB zur Mietspreisbremse, zur verringerten Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist seit dem 1. Juli 2020 nicht oder nicht mehr.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW hatte das Verfahren zur MietSchVO und insbesondere zur Erstellung der damit verbundenen Gebietskulisse bereits im Rahmen der schriftlichen Ausschussanhörung zum 15. Mai 2020 deutlich in Frage gestellt und diese Kritik ausführlich begründet. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere [damalige Stellungnahme](#).

Trotz der auch von anderen Sachverständigen in der o. g. schriftlichen Anhörung geäußerten Kritik sind damals an der Gebietskulisse keine Änderungen vorgenommen worden. Wir hatten bedauert, dass weder von der Landesregierung noch im parlamentarischen Verfahren die

Gelegenheit genutzt wurde, nach Aufkommen der sachverständigen Kritik an den gutachterlichen Schlussfolgerungen mögliche Überarbeitungen vor Inkrafttreten der Gebietskulisse zu erörtern und Korrekturen zu setzen.

Zusammengefasst war damals festzustellen: Die aus den Gutachten zur MietSchVO hervorgegangenen Ergebnisse standen weder methodisch noch politisch im Einklang mit den kommunalen wohnungspolitischen Zielen. Die begründet geäußerten Zweifel an der methodischen Vorgehensweise des Gutachtens zur Identifizierung vermeintlich angespannter und nicht angespannter Wohnungsmärkte wurden nicht ausgeräumt. Daher haben die kommunalen Spitzenverbände in NRW die Forderung nach einer kurzfristigen Evaluierung der im Sommer 2020 erlassenen MietSchVO erhoben.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte hielten wir eine wissenschaftlich fundierte Evaluation nicht erst zum Auslaufen der MietSchVO in 2025, sondern bereits nach zwei Jahren für geboten.

2. Zu einer Neufassung der MieterschutzVO NRW

Angesichts des Ist-Zustands auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten muss das Land die bestehenden Instrumente im Bereich des Mieterschutzes so ausgestalten bzw. unterstützen, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.

So warten wir auf die im Koalitionsvertrag der aktuellen Regierungskoalition angekündigte Neufassung der Gebietskulisse zur Mieterschutzverordnung NRW, mit der der räumliche Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gem. § 556d BGB, der verringerten Kappungsgrenze gem. § 558 BGB und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gem. § 577a BGB festgelegt wird.

Öffentliche Äußerungen der zuständigen Fachministerin, Ina Scharrenbach, beim „Mietertag NRW“ Mitte Januar in Düsseldorf zu diesem Thema haben wir im Sinne einer Neufassung der Gebietskulisse deutlich vor Auslaufen der MietSchVO NRW zum 30. Juni 2025 verstanden. Demnach sei nicht nur mit einer Verlängerung der MietSchVO NRW noch in diesem Jahr zu rechnen, sondern auf Basis der neuen Auswertungen der örtlichen Wohnungsmarktentwicklungen auch mit einer deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse zur MietSchVO.

Ihre Aktualisierung ist dringend erforderlich, da sie bislang auf Daten aus dem Jahr 2018 beruht und somit nicht die Entwicklungen der vergangenen fünf Jahre abbildet. Bislang allerdings hat es keine konkrete Beteiligung von Kommunen oder der kommunalen Spitzenverbände am Prozess der Neuerstellung einer Gebietskulisse gegeben.

Uns ist bewusst, dass die regierungstragenden Fraktionen auf Bundesebene Medienberichten zufolge eine Einigung über die Verlängerung der bundesgesetzlichen Grundlage der Mietpreisbremse erzielt haben. Ein öffentlicher Gesetzentwurf hierzu existiert unserer Kenntnis nach bislang aber nicht.

Die MietSchVO NRW beruht auf der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 556d BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Eine auf dieser Grundlage erlassene Rechtsverordnung darf gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB höchstens für die Dauer von fünf Jahren gelten; spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 muss sie außer Kraft treten.

Insofern erscheint es durchaus nachvollziehbar, dass die Landesregierung eine kurzfristig bevorstehende Verlängerung der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage abwartet, bevor die MietSchVO NRW neu gefasst wird. Eine möglichst frühzeitige Beteiligung am Prozess zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in NRW in Form der Gebietskulisse zur MietSchVO NRW wäre vom Gesetzgebungsprozess auf Bundesebene allerdings unabhängig.

Wir fordern die Landesregierung daher auf, den örtlichen Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften in der Anlage zu § 1 der geltenden MietSchVO schnellstmöglich an die tatsächlichen Marktentwicklungen anzupassen. Bei der Novellierung der Gebietskulisse sollten die Erkenntnisse aus den Verfahren zur Erstellung der Gebietskulisse zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung sowie zur Erstellung der Gebietskulisse nach § 201a BauGB berücksichtigt werden. Diese haben wir als transparent und nachvollziehbar erfahren.

Wir weisen zudem auf folgenden Zusammenhang hin: Um unter den bestehenden Bedingungen für mehr Transparenz bei den lokalen Miethöhen zu sorgen, sollte die Erstellung von Mietspiegeln gefördert werden, wie es bereits in Hessen und Baden-Württemberg der Fall ist. Insbesondere qualifizierte Mietspiegel stellen die bestmögliche Methode dar, die ortsübliche Vergleichsmiete präzise und rechtssicher zu ermitteln und damit rechtssicher zu prüfen, ob die mieterschützenden Vorschriften zur Miethöhe eingehalten werden. Sie sollten daher landesseitig unterstützt werden.

3. Zu „kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse“ bzw. einer „Beobachtungsstelle auf Landesbene“

Die Mietpreisbremse ermöglicht aufgrund ihrer privatrechtlichen Verankerung kein unmittelbar öffentlich-rechtliches Agieren. Die Forderung des Antrags kommunale Prüfstellen „zu ermöglichen“ dürfte sich der Formulierung zufolge an die Landesregierung richten. Wie genau das Land den Kommunen die Einrichtung solcher Prüfstellen ermöglichen soll, bleibt unklar. Fraglich ist ebenfalls der Charakter der geforderten „Prüfstellen“ auf kommunaler Ebene, wenn die Mietpreisbremse im Privatrecht verortet ist.

Details der methodischen Schwierigkeiten hinsichtlich potenzieller Verstöße gegen die Regelungen der Mietpreisbremse sind in diesem Ausschuss bereits ausführlich in der Anhörung am 2. März 2023 diskutiert worden. Wir verweisen hierzu auf unsere [Stellungnahme zur damaligen Anhörung](#).

Eindeutiger formuliert ist die Forderung nach einer „Beobachtungsstelle auf Landesebene“. Systematische Untersuchungen von Online-Inseraten, um Hinweise auf mögliche bzw. mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse oder weitere Rechtsnormen des deutschen Miethöhrechts zu geben, erscheinen denkbar. Das hilft, die potenzielle Problemlage

eindeutiger zu erfassen. Vorstellbar wäre dies beispielsweise als Ergänzung zur existierenden Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank.

4. Zum Engagement des Landes NRW in Sachen Mieterschutz im Bundesrat

Trotz zahlreicher Ankündigungen im Koalitionsvertrag der Parteien der aktuellen Bundesregierung sind vom Bundesrat deutlich mehr und vor allem konkrete gesetzgeberische Initiativen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Deutschland ausgegangen – zum Teil auch mit ausdrücklicher Unterstützung des Landes NRW im Bundesrat.

4.1 Zur Vermietung möblierter Wohnungen

Die Möblierung einer Mietwohnung stellt keinen Ausnahmetatbestand von der Mietpreisbremse dar. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Höhe der Nettokaltmiete und damit der jeweiligen ortsüblichen Miete mittels Möblierung zu „verschleiern“ und somit die Mietpreisbremse praktisch zu umgehen. Denn ein Möblierungszuschlag, der zusätzlich auf die Nettokaltmiete addiert wird, ist gesetzlich nicht geregelt. Er muss somit im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden. Damit ist für einen Mieter kaum einzuschätzen, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für die entsprechende Wohnung ist.

Laut ImmoScout24 bestanden die Inserate für Mietwohnungen in den größten deutschen Städten 2022 bereits zu rd. einem Drittel aus möblierten Wohnungen. Der Anteil möblierter Wohnungen in Deutschland sei zwischen 2018 und 2022 von 8 auf 13 Prozent gestiegen.²

Der Bundesrat hat im Sommer 2023 einen [Gesetzentwurf](#) in den Bundestag eingebracht, um diese Folgen zu vermeiden. Demnach soll der Möblierungszuschlag durch Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB gesetzlich geregelt werden. Vermieter sollen verpflichtet werden, auch den Möblierungszuschlag explizit auszuweisen. Zudem soll dessen zulässige Höhe geregelt werden. Mieter könnten so die Miethöhe auch für möblierte Wohnungen überprüfen und ggf. zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Eine Befassung des Bundestages mit dem vorliegenden Entwurf hat bislang nicht stattgefunden.

4.2 Zur Bekämpfung von Mietwucher

Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hat sich am 19. Februar 2024 mit dem Thema „Bekämpfung von Mietwucher“ befasst. Grundlage der [öffentlichen Anhörung](#) war ein vom Bundesrat eingebrachter Gesetzentwurf (BT-Drs. [20/1239](#)), der auf einem unter anderem vom Land NRW unterstützten Gesetzesantrag fußte.

Der Bundesrat dringt in seinem Entwurf auf eine bessere Bekämpfung des Mietwuchers und schlägt eine Änderung in § 5 („Mietpreisüberhöhung“) des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG 1954) vor. § 5 WiStrG 1954 bestimmt, dass die Forderung, das Versprechenlassen oder die Annahme unangemessen hoher Entgelte für die Wohnraumvermietung in vorsätzlicher oder leichtfertiger Weise eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Künftig soll ein unangemessen hohes Entgelt bereits vorliegen, wenn das Entgelt „bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigt. Bisher sieht die Norm vor, dass ein Entgelt unangemessen hoch ist, das „infolge der Ausnutzung eines

² <https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/moebliertes-wohnen.html>

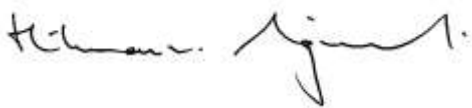
geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen“ die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigt.

Der Städtetag fordert seit mind. 15 Jahren, diese Regelung wieder „scharfzustellen“. Zuletzt hatten die kommunalen Spitzenverbände NRW auf die Problemlage in der schriftlichen [Stellungnahme](#) zur Anhörung am 2. März 2023 hingewiesen. Die Unterstützung des Antrags durch das Land NRW im Bundesrat haben wir erfreut zur Kenntnis genommen.

Zu einem [Entschließungsantrag des Bundesrates](#) „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“ hat die Bundesregierung unter Federführung des Bundesministeriums der Justiz lediglich angekündigt, die Entwicklungen aufmerksam zu beobachten und fortlaufend die Notwendigkeit der Einführung dämpfender Regelungen zu prüfen.

Wir erwarten von der Landesregierung weiterhin konstruktive Unterstützung bei gesetzgeberischen Initiativen zum Mieterschutz aus dem Bundesrat. Das gilt für das erwartete Gesetzgebungsverfahren zur Verlängerung der Mietpreisbremse und damit verbundene inhaltliche Anpassungen genauso wie für die seit langer Zeit überfällige Anpassung des BGB im Kündigungsschutzrecht: Schonfristzahlungen, die dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen. Mietschulden sind der häufigste Auslöser für Wohnungslosigkeit. Sie können zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen. Fristlose Kündigungen wegen Mietschulden können durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden. Ordentliche Kündigungen dagegen bleiben trotz Nachzahlung wirksam. Deshalb kündigen Vermieter bei Zahlungsverzug oft fristlos und gleichzeitig ordentlich.

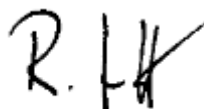
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen