

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn**

Berlin, den 26.09.2019

### **I. Wohnungspolitischer Kontext**

Der bundesrepublikanische Wohnungsmarkt ist von den Folgen einer langjährigen Fehlentwicklung gekennzeichnet. Seit vielen Jahren sind insbesondere in städtischen Ballungsräumen und vielen Universitätsstädten erhebliche Zuzugsbewegungen zu beobachten. Der angesichts dieser Entwicklung unbedingt notwendige Ausbau des Wohnungsbestands wurde jedoch durch den Sparkurs der öffentlichen Hand, durch Desinvestition, Privatisierung und den Abbau sozialer Schutzrechte über Jahre verhindert oder verzögert.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen, insbesondere im preiswerten Marktsegment, bleibt seit vielen Jahren erheblich hinter der Bevölkerungsentwicklung und dem notwendigen Ersatzwohnungsbau zurück. Auch wenn es in zahlreichen ländlichen Räumen und Teilmärkten keine quantitativen Versorgungsprobleme gibt, ist die Lage in der Mehrzahl der Ballungsräume und Universitätsstädte dramatisch. Mietsteigerungen bei Neuabschluss und Wiedervermietungen haben die Wohnkostenbelastungen in eine für Mieterinnen und Mieter sozial untragbare Höhe getrieben. Für immer mehr Menschen stellt sich die Frage, ob sie die Miete für ihre Wohnung noch zahlen können oder ihren vertrauten Wohn- und Lebensraum auf der Suche nach preiswerterem Wohnraum verlassen müssen. Zugleich ist die Wohnungssuche im unteren bis weit hinein in das mittlere Einkommenssegment zu einem sozialen Abenteuer geworden. Auf

dem Wohnungsmarkt besteht eine zunehmende soziale Spaltung, die zu einer Entsolidarisierung der Gesellschaft beiträgt.

Betroffenen Mieterinnen und Mietern helfen steigende Fertigstellungszahlen im hochpreisigen Neubaubereich nicht. Die These, dass der Bau von teuren und hochwertigen Wohnungen auch Versorgungseffekte für einkommensschwächere Haushalte mit sich bringt, ist nur ein theoretisches Gedankenmodell und hat nichts mit der Realität auf angespannten Wohnungsmärkten zu tun. Umzugsketten und Sockereffekte führen bei steigender Wohnungsnachfrage nicht zu mehr freien Wohnungen im preiswerten Altbestand. Umzugsketten brechen ab, weil zum Beispiel Wohnungsnachfrager von außen in die Stadt und in den Neubau oder den vorhandenen Wohnungsbestand ziehen. Zudem wird preiswerter Altbestand durch Modernisierungen verteuert. Auf angespannten Wohnungsmärkten führen Umzüge bei gleicher oder selbst bei niedrigerer Wohnqualität zu wesentlich höheren Kosten.

Die auf dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt im Jahre 2018 zur Verbesserung der Situation versprochene Wohnrauminitiative von Bund, Ländern und Kommunen hat nichts geändert. Der Wohnungsneubau bleibt weit hinter den selbst gesteckten Zielen zurück. 1,5 Millionen neue Wohnungen sollen in dieser Legislaturperiode entstehen. Statt der dafür benötigten 375.000 Wohnungen pro Jahr wurden im Jahre 2018 nur 285.000 Wohnungen gebaut. Anzeichen für höhere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren sind nicht in Sicht, im Gegenteil sinken die Baugenehmigungszahlen aktuell sogar.

Um den sozialen Wohnungsbau, dessen Stärkung versprochen wurde, steht es schlecht wie nie. Im Jahre 2018 sank der Bestand an Sozialwohnungen auf einen historischen Tiefstand von 1,18 Millionen Wohnungen. Nach wie vor fallen zwei- bis dreimal so viele Wohnungen aus der Preisbindung wie neu gebaut wird. 2018 wurden gerade einmal 27.000 Sozialwohnungen neu errichtet.

Zu guter Letzt sind auch die bisherigen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 eingeführten mietrechtlichen Änderungen bei der sogenannten Mietpreisbremse sowie bei Modernisierungsmieterhöhungen bei weitem nicht

ausreichend, den ständigen Mietpreisanstieg für Mieterinnen und Mieter wirksam zu begrenzen.

Vor diesem Hintergrund hält der Deutsche Mieterbund e.V. es für erforderlich, dass die Mieten bei Neuvermietungen wie auch in bestehenden Mietverhältnissen wirksam begrenzt werden und fordert insoweit

1. die Regelungen zur Mietpreisbremse der §§ 556d ff. BGB so zu verändern, dass sie einen wirksamen Schutz gegen steigende Mieten bieten.
2. Mieterhöhungen nach Modernisierungen in das Vergleichsmietensystem zu integrieren, übergangsweise wirksam zu begrenzen, indem die Umlage der Modernisierungskosten nach § 559 Abs. 1 BGB auf 4 Prozent gesenkt und festgeschrieben wird, dass die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten darf, ferner die Kappungsgrenze des § 559 Abs. 3a BGB auf 1,50 Euro/m<sup>2</sup> beschränkt wird.
3. die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB bundesweit einheitlich zu senken, so dass Mieten innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren um höchstens 10 Prozent ansteigen dürfen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 6 Prozent in 3 Jahren.
4. bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB alle Mieten, jedenfalls aber die Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen der letzten 8 bis 10 Jahre einzubeziehen.
5. eine Stärkung von Mietspiegeln durch die Erstellung rechtlich verbindlicher Vorgaben zu deren Erstellung, damit ein möglichst großer Kreis von Gemeinden ein kostengünstiges und rechtssicheres Instrument in die Hand bekommt, das nicht nur Transparenz und Rechtsicherheit herstellt, sondern auch der Tatsache Rechnung trägt, dass städtische Wohnungsmärkte Bestandsmärkte sind.
6. § 5 WiStG so zu reformieren, dass die Forderung einer überhöhten Miete wirksam sanktioniert werden kann, insbesondere das die Anwendung der Vorschrift derzeit praktisch ausschließende Tatbestandsmerkmal „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ zu streichen.

Der Referentenentwurf beschränkt sich auf Änderungen in Bezug auf die Mietpreisbremse. Er verfolgt damit weder ein schlüssiges Konzept für die dringend gebotene Begrenzung des Mietanstiegs noch sind die geplanten Änderungen ein genügender Beitrag zur Erreichung dieses Ziels.

## **II. Regelungen zur Mietpreisbremse**

### **1. Verlängerung der Geltungsdauer**

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt, dass der Referentenentwurf mit der geplanten Verlängerung der Geltungsdauer der § 556d ff. BGB die Voraussetzungen für eine Fortsetzung der Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietungsmieten schafft. Die mit den §§ 556d ff. BGB eingeführte Miethöheregulierung ist ein grundsätzlich geeignetes Instrument, die Begrenzung des Mietanstiegs zu bekämpfen. Es zeigt, wie auch der Referentenentwurf unter Bezugnahme auf die Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin) zur Evaluierung der Mietpreisbremse verdeutlicht (A. Problem und Ziel, S. 1), erste Erfolge, konnte seine Wirkung jedoch bislang nicht effektiv entfalten.

Der Grund dafür liegt zum einen in falschen Weichenstellungen bei der Ausgestaltung der Regelungen der Mietpreisbremse (siehe unten unter 2. bis 4., S. 5 ff.), zum anderen darin, dass sich eine Vielzahl von Bundesländern nicht in der Lage sah, rechtswirksam die nach § 556d Abs. 2 BGB notwendigen Landesverordnungen zur Ausweisung der der Mietpreisbremse unterliegenden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen. Gerichtliche Entscheidungen, die von der Unwirksamkeit der jeweiligen Landesverordnung ausgingen, haben zu einer Verunsicherung von Mieterinnen und Mietern geführt, die verhindert hat, dass die Mietpreisbremse effektiv „gezogen“ wurde. In der Zwischenzeit wurden neue Landesverordnungen erlassen, die jedoch wegen der bestehenden zeitlichen Begrenzung in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB auf höchstens fünf Jahre im Jahr 2020 auslaufen. Die vorgesehene Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2025 ist ein Schritt in die richtige Richtung, um der Mietpreisbremse zur vollen Wirksamkeit zu verhelfen. Vorzuziehen wäre allerdings, dass die Mietpreisbremse bundesweit einheitlich eingeführt wird (siehe unten unter 3., S. 7).

## **2. Rückforderung ab Beginn des Mietverhältnisses**

Nach dem geltenden § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB muss der Vermieter im Fall eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse den überhöhten Anteil der Miete nur bei einer Rüge des Mieters zurückzahlen und zwar nicht ab Beginn des Mietverhältnisses, sondern erst ab dem Zeitpunkt, ab dem die Rüge erhoben wurde. Zu Recht ist in der Begründung des Referentenentwurfs unter Bezugnahme auf die Studie des DIW Berlin darauf hingewiesen, dass hierin eine bereicherungsrechtliche Sonderbehandlung des Vermieters liegt, die die Effektivität der Mietpreisbremse behindert, weil sie Vermietern einen wirtschaftlichen Anreiz bietet, sich nicht an die Mietgrenzen zu halten. Denn jedenfalls die bis zum Zugang einer Rüge zu viel und ohne Rechtsgrund gezahlte Miete bleibt beim Vermieter, so dass sich eine Überschreitung der höchstzulässigen Miete jedenfalls bis dahin für ihn lohnt (Begründung zu Art. 1 Nummer 2, S. 15).

Die naheliegende und auch vom DIW Berlin empfohlene Schlussfolgerung, die Verpflichtung zur Rückzahlung nicht einzugrenzen, sondern, wie es bereicherungsrechtlichen Grundsätzen entspricht, die Rückzahlungsverpflichtung auf den Beginn des Mietverhältnisses zurück zu erstrecken, wird in dem Referentenentwurf allerdings nicht gezogen. Dies soll vielmehr nur gelten, wenn der Mieter die Rüge innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses erhebt. Erhebt er die Rüge jedoch später als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder erhebt er sie nach der Beendigung des Mietverhältnisses, soll es bei der geltenden Rechtslage und damit der Beschränkung der Rückzahlung zu viel gezahlter Miete auf den Zeitpunkt der Rüge des Mieters bleiben (§ 556g Abs. 2 Sätze 1 und 3 BGB-E).

Zur Begründung wird darauf verwiesen, die Ermittlung der zulässigen Miethöhe sei mit Unsicherheiten für den Vermieter verbunden. Außerdem sei das finanzielle Interesse des Vermieters an einer frühzeitigen Klärung zu berücksichtigen, ob der Mieter sich auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse berufen wolle und ob eine nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart worden sei (Begründung zu Art. 1 Nummer 2, S. 15). Im Hinblick auf ein beendetes Mietverhältnis diene die Regelung der Rechtssicherheit des Vermieters. Dieser solle nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich keine neuen Ansprüche des Mieters aus einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse befürchten

müssen. Im Regelfall scheidet eine Rückforderung bei Zugang einer Rüge nach Beendigung des Mietverhältnisses damit insgesamt aus, weil die Miete im Voraus zum 3. Werktag des jeweiligen Monats zu entrichten sei (Begründung zu Art. 1 Nummer 2 Buchstabe b, S. 16).

Keines dieser Argumente vermag die geplante nur halbherzige Korrektur zu rechtfertigen. Der Vermieter, der eine nach §§ 556 Abs. 1 BGB überhöhte Miete fordert, ist um den die zulässige Grenze übersteigenden Anteil der Miete rechtsgrundlos bereichert und als Bereicherungsschuldner verpflichtet herauszugeben, was er ohne Rechtsgrund erlangt hat (§ 812 Abs. 1 BGB). Das Bereicherungsrecht dient der Rückabwicklung rechtsgrundloser Vermögensverschiebungen, Unrechtmäßigkeit soll sich nicht lohnen. Die Pflicht des Bereicherungsschuldners zur Herausgabe besteht deshalb umfassend. Ihre Grenzen sind gesetzt durch den Einwand der Entreicherung nach § 818 Abs. 3 BGB und die Einrede der Verjährung nach § 214 Abs. 1 BGB. Die Verjährung richtet sich nach § 195 in Verbindung mit § 199 Abs. 1 BGB und beträgt 3 Jahre, beginnend mit dem Schluss des Jahres, indem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Andere Gründe des Bereicherungsschuldners, das Erlangte behalten zu wollen, sind irrelevant.

Entgegen der Darstellung im Referentenentwurf gibt es deshalb unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten kein anerkanntes Interesse des Vermieters, ihn wegen Unsicherheiten bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe von einer Rückzahlungspflicht zu befreien. Im Übrigen bestehen solche Unsicherheiten, da für die Ermittlung die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich ist, auch bei jeder beabsichtigten Vergleichsmieterhöhung nach § 558 BGB und müssen vom Vermieter dort ohne Ausnahme gemeistert werden. Auch besteht bereicherungsrechtlich kein schutzwürdiges Interesse des Vermieters, ab 30 Monaten und damit vor Eintritt der Verjährung Sicherheit zu erhalten, ob er zu Unrecht vereinnahmte Miete zurückzahlen muss. Die partielle Fortsetzung der Übervorteilung von Mieterinnen und Mietern durch die 30-Monats-Grenze entbehrt jeder sachlichen Rechtfertigung.

Das Gleiche gilt für den beabsichtigten Ausschluss einer Rückforderung nach Beendigung des Vertrags. Ein schützenswertes Interesse eines Vermieters, nach Ende des Mietverhältnisses vor Rückzahlungsforderungen in Bezug auf unrechtmäßig vereinnahmte Miete sicher zu sein, gibt es bereicherungsrechtlich nicht. Dass die Beendigung eines Vertrags einem Bereicherungsschuldner erlaubt, rechtsgrundlos erhaltene Zahlungen zu behalten, ist dem Bereicherungsrecht aus gutem Grund fremd. Denn der Schuldner hätte es sonst in der Hand, sich rechtsgrundlos erhaltene Zahlungen selbst dauerhaft einzuverleiben, indem er einen Vertrag beendet. Im Übrigen konterkariert der Ausschluss einer Rückforderung nach Beendigung des Vertrags auch die 30-Monats-Grenze. Denn wird ein Vertrag vor Ablauf von 30 Monaten beendet, geht der Mieter, der erst nach Vertragsbeendigung rügt, komplett leer aus. Der Anreiz für Vermieter, die Mietpreisbremse nicht zu beachten, ist erheblich.

Mit der geplanten Änderung verfolgt der Referentenentwurf – anders als er glauben machen möchte (B. Lösung, S. 1) – keinen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Vielmehr verfolgt er, indem er die Übervorteilung von Mieterinnen und Mietern nicht beseitigt, sondern partiell aufrechterhält, Politik für Vermieter auf Kosten von Mieterinnen und Mietern. Stattdessen ist die Beschränkung der Rückzahlungsverpflichtung in § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB ersatzlos zu streichen. Zu viel gezahlte Miete muss der Vermieter ab Beginn des Mietverhältnisses zurück zahlen.

### **3. Bundesweite Geltung**

Die Regelungen der §§ 556d ff. BGB gelten nicht bundesweit, sondern nur in solchen Gebieten, die durch eine von der jeweiligen Landesregierung zu erlassende Rechtsverordnung dafür bestimmt sind (§ 556d Abs. 2 BGB). Damit ist die Anwendbarkeit der Regelungen eine Frage des politischen Willens auf Landesebene. Die §§ 556d ff. BGB sollten stattdessen bundesweit verbindlich eingeführt werden. Denn nur durch eine flächendeckende, bundesweit gültige Regelung wird die für den Rechtsfrieden erforderliche Rechtssicherheit hergestellt. Da in ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine flächendeckende Mietpreisbremse ins Leere läuft, bringt sie dort weder Vorteile für die Mieter noch Nachteile für Vermieter mit sich.

#### **4. Aufhebung der Ausnahmetatbestände**

Der Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB ist durch Ausnahmen eingeschränkt, die einer effektiven Begrenzung des Mietenanstiegs entgegenstehen. Diese Ausnahmen, jedenfalls die Ausnahmen des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) und des § 556e Abs. 2 BGB (Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen) sowie des § 556f Satz 2 BGB (Erstvermietung nach umfassender Modernisierung) sind deshalb zu streichen.

#### **III. Reduzierung der Umlage und Kappungsgrenze bei Modernisierungen**

§ 559 BGB erlaubt nach derzeitiger Rechtslage, dass der Vermieter, nachdem er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt hat, einseitig die Jahresmiete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann (§ 559 Abs. 1 BGB). Die Miete wird damit nicht nach der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt, sondern durch die einseitige Umlage von Investitionskosten des Vermieters.

Die Umlage ist ein Fremdkörper im geltenden Vergleichsmietensystem, die – wie die aktuelle Entwicklung zeigt – Mietpreistreiberei Vorschub leistet. Dies ist nicht auf den modernisierten Wohnraum beschränkt, sondern betrifft Bestandsmieten generell, weil die durch Modernisierungen erhöhten Mieten in die künftige ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes e.V ist die Möglichkeit der Umlage nach § 559 BGB ersatzlos zu streichen. Auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen dürfen. Solange dies nicht erreicht ist, muss im Interesse einer Bekämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten für eine deutliche und effektive Reduzierung der Umlage Sorge getragen werden.

Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 vorgenommene Reduzierung der Umlage von einstmalig 11 auf nun 8 Prozent der Modernisierungskosten (§ 559 Abs. 1 BGB) ist dazu nicht ausreichend. Nach wie vor ergeben sich hieraus dauerhafte Mieterhöhungen, die bei einem Abstellen auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Jahre hinaus nicht erzielbar wären. Die Modernisierung von Wohnungsbeständen schafft damit Renditen, die Investitionen in Modernisierungen für Vermieter als besonders lukratives Investment erscheinen



lassen. In vielen Fällen insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten lautet die Frage deshalb nicht, in welchen Punkten sinnvoller Modernisierungsbedarf besteht, sondern, was sich zur Renditemaximierung aus einer Wohnung machen lässt.

Vor diesem Hintergrund bedarf es im Interesse einer konsequenten Bekämpfung des Mietenanstiegs einer weiteren Reduzierung des Umlagesatzes auf 4 Prozent sowie der Festschreibung, dass die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten darf. Sollen darüber hinaus Modernisierungsanreize für Vermieter gesetzt werden, kann dies nicht zu Lasten von Mieterinnen und Mietern geschehen, sondern es muss gegebenenfalls über Möglichkeiten zusätzlicher öffentlicher Förderung nachgedacht werden.

Zu reduzieren ist auch die ebenfalls mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 1. Januar 2019 eingeführte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen von monatlich 2 Euro/m<sup>2</sup> in 6 Jahren bei einer Ausgangsmiete netto von unter sieben Euro/m<sup>2</sup>, sonst 3 Euro/m<sup>2</sup> (§ 559 Abs. 3a BGB). Denn diese Grenzziehung erlaubt es, die Miete, insbesondere gegenüber Mieterinnen und Mietern in dem auf günstige Mieten besonders angewiesenen unteren und mittleren Preissegment, mit einem Mal in einem Umfang zu erhöhen, dass die Wohnung auf einen Schlag aus dem preiswerten Segment herauskatapultiert werden kann. So etwa, wenn die Miete von 4 auf 6 Euro, von 5 auf 7 Euro oder von 7 auf 10 Euro netto erhöht wird, was einer Mietsteigerung um 50 beziehungsweise 40 und 42 Prozent entspricht. Von einer wirkungsvollen Begrenzung des Mietenanstiegs kann hier keine Rede sein. Die Grenze muss so gezogen werden, dass die Miete innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren wegen Modernisierungen um nicht mehr als 1,50 Euro/m<sup>2</sup> steigen darf.

#### **IV. Senkung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB**

§ 558 Abs. 3 BGB sieht eine Kappungsgrenze für Vergleichsmietenerhöhungen im Bestand vor, die Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen schützen soll. Danach darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren um höchstens 20 Prozent erhöhen (Satz 1), für Gebiete, die nach dem jeweiligen Landesrecht als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen sind, kann die Grenze auf 15 Prozent herabgesetzt werden (Sätze 2 und 3).

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes e.V. muss auch diese Grenze im Interesse einer effektiven Begrenzung des Mietenanstiegs deutlich reduziert werden. Sie sollte bundesweit einheitlich so gesenkt werden, dass Mieten innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren um höchstens 10 Prozent ansteigen dürfen, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 6 Prozent in 3 Jahren beziehungsweise in Höhe der Inflationsrate.

#### **V. Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Mit dem geplanten Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete soll der Betrachtungszeitraum für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB als Maßstab für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von derzeit 4 auf 6 Jahre verlängert werden. Dies ist jedoch nicht ausreichend, vielmehr müssen, um Mieterinnen und Mieter wirksam gegen eine Mietenexplosion und vor Verdrängung zu schützen, nicht nur die Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen der letzten 6 Jahre, sondern alle Mieten in die Betrachtung einbezogen werden, jedenfalls aber die Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen der letzten 8 bis 10 Jahre.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme vom 05.09.2019 zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zu dem Gesetz verwiesen.

#### **VI. Zusammenfassung**

Die dringend gebotene Begrenzung des Mietenanstiegs erfordert (auch) ein schlüssiges Konzept mietrechtlicher Maßnahmen. Dem Referentenentwurf liegt ein solches nicht zugrunde. Der Entwurf betrifft isoliert Regelungen zur Mietpreisbremse. Diese bleiben hinter dem zur effektiven Begrenzung des Mietenanstiegs Notwendigen zurück.