

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Mietanpassungen von Indexmieten untersagen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Zu Zeiten einer hohen Inflation wird die Bevölkerung mit steigenden Lebenshaltungskosten konfrontiert. Besonders Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sind von plötzlichen finanziellen Engpässen, Notlagen und Verschuldung bedroht.

Die Indexmiete nach § 557b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) versprach über lange Zeit eine für Mieterinnen und Mieter sowie für Vermieterinnen und Vermieter sichere Vertragsvereinbarung zu sein, die die Mietanpassungen für beide Seiten transparent und eindeutig regelt. Nach § 557b BGB werden Mietanpassungen von Indexmieten anhand der prozentualen Steigerung der Inflationsrate berechnet. Eine Indexmiete darf demnach zum gleichen Prozentsatz erhöht werden, um den sich der Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt der letztmaligen Mietanpassung beziehungsweise der Ausgangsmiete bei Vertragsabschluss erhöht hat. Während die Inflationsraten in den vorausgegangenen Jahren bis Mitte 2021 keine Verteuerung größer als 2 Prozentpunkte zum Vorjahresmonat aufwiesen, steigt die Inflationsrate seit Juli 2021 erheblich an und erreicht im April 2022 einen Rekordwert von 7,4 Prozent mit steigender Tendenz. Während unter Bedingungen einer relativ stagnierenden Inflation zwischen 0 und 2 Prozent die jährlich mögliche Mietanpassung von vertraglichen Indexmieten eine verhältnismäßig geringe Steigerung der Mietbelastungen bewirkten, sind Mietanpassungen nach § 557b BGB unter heutigen Bedingungen hoher Inflationsraten und perspektivisch weiterhin steigender Inflation in relevant höherem Umfang möglich. Mieterinnen und Mieter mit Vertragsverhältnissen auf Basis einer Indexmiete werden im Zuge steigender und hoher Inflation durch die Abhängigkeit von dem Verbraucherpreisindex demnach doppelt von der Teuerungsrate belastet. Denn eine zum jetzigen Zeitpunkt geforderte Mietanpassung erhöht die Mietbelastungsquote betroffener Haushalte und es bleibt noch weniger Geld vom Haushaltseinkommen übrig, um die sich allgemein vertuernde Lebenshaltung sicherstellen zu können.

Es zeigt sich nun, dass ein derartiges an die Inflation gekoppeltes Vertragskonstrukt für Wohnraum nicht geeignet ist, Wohnverhältnisse vor wirtschaftlichen Krisenlagen abzusichern. Insbesondere Wohnungen als existenzielle Grundversorgung aber müssen vor unverhältnismäßigen Teuerungsraten geschützt werden. Indexmietverträge

können das offenkundig nicht gewährleisten und sind deswegen nicht zukunftsfähig. Während der hohen Inflation müssen Mietanpassungen sofort untersagt, Neuabschlüsse von Vereinbarungen mit Indexmieten ausgeschlossen und bestehende Verträge in von der Inflation unabhängige Vereinbarungen umgewandelt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Mieterhöhungen in laufenden Verträgen mit Indexmiete nach § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) untersagt und die Möglichkeit der Indexmietverträge für die Zukunft abschafft und folgende Maßnahmen enthält:

1. eine verpflichtende Unterlassung von Erhöhung der Miete nach § 557b Absatz 3 BGB;
2. ein sofortiges Verbot von Abschlüssen neuer Mietvereinbarungen nach § 557 Absatz 2 zweite Alternative BGB und § 557b Absatz 1 BGB;
3. einen Rechtsanspruch für Mieterinnen und Mieter, bestehende Mietvereinbarungen nach § 557b BGB anzupassen durch
 - a) Ersetzen der Mietanpassungsklausel nach § 557 Absatz 2 zweite Alternative BGB und § 557b BGB durch eine Mietanpassungsklausel nach § 558 Absatz 1 Satz 1 und 2 BGB unter Beibehaltung aller weiteren Vertragskonditionen inklusive des Ausschlusses von Erhöhungen nach § 559 BGB, sowie
 - b) Berücksichtigung des § 556d Absatz 1 BGB bei Neufassung des Vertrages.

Berlin, den 5. Juli 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Die vom Statistischen Bundesamt erhobene Inflationsrate lag im April 2022 bei 7,4 Prozent im Verhältnis zum Vorjahresmonat. Prognosen ermitteln für den Monat Mai 2022 eine Inflationsrate von 7,9 Prozent. Innerhalb dieses Gesamtindex liegen die Teuerungsraten des Verbraucherpreisindex für Energie bei 35,3 Prozent, für Nahrungsmittel bei 8,6 Prozent und für Verkehr bei 15,6 Prozent. Damit weisen insbesondere die Warenkorbkategorien für die alltägliche Grundversorgung die erheblichsten Teuerungen auf. Die existentielle Lebenshaltung wird immer teuer und somit für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen immer schwerer zu gewährleisten.

Lange Zeit galt die Indexmiete als vergleichsweise faire und vor allem transparente Vertragsvereinbarung. In jetziger Zeit der hohen und schnellen Inflation aber offenbart sich eine Anfälligkeit gegenüber wirtschaftlichen Krisenlagen, die Mieterinnen und Mieter in besonderem Maße belasten, da sich die Inflation sowohl auf die Grundversorgung mit mobilen Gütern und Energie auswirkt, als auch auf die Nettokaltmiete der Mietwohnung.

Gerade aber in Zeiten finanzieller Mehrbelastungen für die Lebenshaltung muss das Wohnverhältnis vor diesen Entwicklungen allgemeiner Verteuerung und zusätzlich steigender Wohnkostenbelastung bestmöglich geschützt werden. An die Inflation gekoppelte Möglichkeiten der Mietanpassung konterkarieren diesen Anspruch. Dass die Indexmietverträge nun den Vermietenden höhere Mietannahmen versprechen, zeigen die Beobachtungen zahlreicher Mietervereine, die derzeit eine auffällig starke Zunahme von Indexmieten bei neuen Mietverträgen beobachten.

Mietanpassungen von Indexmieten nach § 557b BGB müssen deswegen mit sofortiger Wirkung untersagt wer-

den. Da sich Vertragsvereinbarungen mit Indexmieten als krisenanfällig zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter erweisen, sind diese nicht zukunftsfähig und müssen abgeschafft und Neuabschlüsse untersagt werden.

Die Eingliederung bestehender Vertragsverhältnisse in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete soll Mietanpassungen im ersten Schritt von der Inflation entkoppeln. Dabei ist der in § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB formulierte Ausschluss von Mieterhöhungen nach § 559 BGB bei der Überführung zwingend zu übernehmen. Eine nachhaltige Absicherung jener Mietverhältnisse bedarf indes der erheblichen Absenkung der Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 1 BGB und der Streichung der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Außerdem bedarf es der Entkopplung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB von der Inflation, indem die Möglichkeit, den Mietspiegel anhand des Verbraucherpreisindex zu ermitteln, abgeschafft wird.