

Jugend-Check

Der Jugend-Check ist ein Instrument der Gesetzesfolgenabschätzung. Mit ihm werden die Auswirkungen von Gesetzesvorhaben auf junge Menschen zwischen 12 und 27 Jahren aufgezeigt.

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Stand: 03.09.2019)

Prüfbericht

Regelungsvorhaben

Mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn wird es den Ländern ermöglicht, mittels der sogenannte Mietpreisbremse weiterhin Vorschriften zu erlassen, um Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Mietzahlungen zu schützen und einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Vermieterinnen/ Vermietern und Mieterinnen/Mietern herzustellen.¹

Landesregierungen sollen Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt erneut bestimmen können und Rechtsverordnungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Wohnraummangel entsprechend erlassen können, vgl. **§ 556d Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**. Eine solche Rechtsverordnung soll nun mehrmals für jeweils maximal fünf Jahre erlassen werden können.² Entgegen der bisherigen Regelung, muss eine entsprechende Rechtsverordnung nicht bis 31.12.2020 in Kraft getreten sein. Jedoch müssen diese mit Ablauf des 31. Dezember 2025 wieder außer Kraft treten, vgl. **§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB**.

Mieterinnen und Mieter sollen zudem künftig einen Anspruch darauf haben, dass ihnen zu viel gezahlte Miete zurückgezahlt wird: Der Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete soll den Zeitraum ab Mietbeginn umfassen, wenn vorher eine Rüge innerhalb von 30 Monaten hiernach gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter erfolgt ist, vgl. **§ 556g Abs. 2 S. 1 BGB**.³ In Fällen, in denen die Rüge erst 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses erteilt wurde oder in denen ein Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet war, muss die zu viel gezahlte Miete erst ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Rüge zurückgezahlt werden, vgl. **§ 556g Abs. 2 S. 2 BGB**. Der Anspruch, zu viel gezahlte Miete von Beginn des Mietverhältnisses an zurückerstattet zu bekommen, gilt jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen werden, vgl. **Artikel 2 des Entwurfs eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn**.

Betroffene Gruppe(n) von jungen Menschen

Normadressatinnen und -adressaten des Regelungsvorhabens sind Mieterinnen und Mieter, in der für den Jugend-Check relevanten Altersgruppe bis 27 Jahre, die in Gebieten wohnen, in denen eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miethöhe („Mietpreisbremse“) gilt oder zukünftig gelten wird. Betroffen sind weiterhin junge Vermieterinnen und Vermieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Weiter betroffen sind junge Menschen in Ausbildung, junge Eltern und junge Menschen mit niedrigeren Einkommen. Mittelbar sind auch Jugendliche betroffen, die noch bei ihren Eltern wohnen.

Betroffene Lebensbereiche

Familie Freizeit Bildung/Arbeit Umwelt/Gesundheit Politik/Gesellschaft Digitales

Erwartete Auswirkungen

Gerade junge Menschen, die eine Ausbildung oder ein Studium absolvieren, die ein geringes Einkommen oder eine Familie haben, sind besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Sie können künftig erstmals oder, falls sie heute schon in Gebieten und Wohnungen leben, für die eine Begrenzung der Miethöhe gilt, auch weiterhin, mit dem Gesetz davor geschützt werden, **materiell stärker belastet** zu werden. Dies, da es fortan möglich ist, eine Begrenzung der Miethöhe durch Rechtsverordnung bis zum Ablauf des Jahres 2025 auch mehrfach für ein Gebiet anzuwenden. Die Mietpreisbremse hat nachweislich dazu geführt, dass Mieten in betroffenen Gebieten langsamer stiegen als zuvor.⁴ Mit der Ausweitung der Mietpreisbremse bis einschließlich des Jahres 2025, kann für junge Menschen der Zuzug in Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eventuell überhaupt erst ermöglicht werden: Gerade junge Menschen können für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung vor **Mobilitätsanforderungen** gestellt werden, die von ihnen verlangen, eigenen Wohnraum anzumieten. Ebenso kann es sein, dass sie häufiger zwischen Ausbildungs- und Arbeitsphasen (z.B. für Praktika) ihren Wohnort wechseln. Da sich viele der Universitäten und zum Teil auch die Ausbildungsstätten in von rasant steigenden Mieten betroffenen Ballungsräumen befinden, sind gerade diese jungen Menschen von steigenden Mieten bei Neuvermietungen betroffen. Durch eine Begrenzung der Mietpreise können sie zum einen vor einer **hohen finanziellen Belastung** geschützt werden und zum anderen kann ihnen der Zugang zu **Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen** überhaupt erst ermöglicht werden. Zudem kann ihnen die Gründung eines eigenen Haushalts somit vereinfacht werden, was für junge Erwachsene ein wichtiger Schritt in Richtung **Verselbstständigung** ist.

Dass zukünftig zu viel gezahlte Miete bei Rüge innerhalb von 30 Monaten von Beginn des Mietverhältnisses an zurückgezahlt werden muss, kann die **individuellen Rechte** junger Mieterinnen und Mieter **schützen** und sich zugleich **materiell förderlich auswirken**. Indirekt können von diesem Anspruch auf Rückzahlung auch Jugendliche profitieren, die mit ihren Eltern in einer Mietwohnung in einem Gebiet leben für das die Mietpreisbremse gilt: Mietrückzahlungen sowie künftig geringere Mietzahlungen erhöhen das im Haushalt frei verfügbare Einkommen, was dazu beitragen kann, dass jungen Menschen mehr Geld für **Freizeit- oder Bildungsangebote** bereitgestellt wird. Davon können insbesondere junge Menschen in Haushalten mit geringen materiellen Ressourcen profitieren. **Materielle Verbesserungen** kann es jedoch nur für Mietverhältnisse geben, die nach Inkrafttreten des Gesetzes zustande gekommen sind.

Anmerkungen und Hinweise

Keine.

Datenbasis

Literaturrecherche

¹ Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 3. September 2019, 1,9.

² Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 9.

³ Vgl. „Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, 9.

⁴ Vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Claus Michelsen, und Andreas Mense, „Evaluierung der Mietpreisbremse. Endbericht. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)“ (Berlin, Dezember 2018), 40.