19. Wahlperiode

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Wortprotokoll
der 26. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
Berlin, den 7. November 2018, 17:00 Uhr
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Dr. Heribert Hirte, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einziger Tagesordnungspunkt **Seite 15**

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

BT-Drucksache 19/4672

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Wirtschaft und Energie
Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Gutachtlich:
Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Michael Groß [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

b) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Mieterhöhungsstopp jetzt

BT-Drucksache 19/4829

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Michael Groß [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern

BT-Drucksache 19/4885

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Michael Groß [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

d) Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern

BT-Drucksache 19/2976

Federführend:
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:
Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
Abg. Michael Groß [SPD]
Abg. Jens Maier [AfD]
Abg. Katharina Willkomm [FDP]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Anwesenheitslisten **Seite 4**

Anwesenheitsliste Sachverständige **Seite 11**

Sprechregister Abgeordnete **Seite 13**

Sprechregister Sachverständige **Seite 14**

Zusammenstellung der Stellungnahmen **Seite 49**

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

Es gelten die Datenschutzhinweise unter: https://www.bundestag.de/datenschutz

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
CDU/CSU		CDU/CSU	
Frieser, Michael		Amthor, Philipp	
Heil, Mechthild		Gutting, Olav	
Heveling, Ansgar		Harbarth Dr., Stephan	
Hirte Dr., Heribert		Hauer, Matthias	
Hoffmann, Alexander		Launert Dr., Silke	
Jung, Ingmar		Lindholz, Andrea	
Luczak Dr., Jan-Marco		Maag, Karin	
Monstadt, Dietrich		Middelberg Dr., Mathias	
Müller, Axel		Nicolaisen, Petra	
Müller (Braunschweig), Carsten		Noll, Michaela	
Sensburg Dr., Patrick		Schipanski, Tankred	
Steineke, Sebastian		Thies, Hans-Jürgen	
Ullrich Dr., Volker		Throm, Alexander	
Wellenreuther, Ingo		Vries, Kees de	
Winkelmeier-Becker, Elisabeth		Weisgerber Dr., Anja	

29. Oktober 2018 — Anwesenheitsliste — Seite 1 von 3

Referat ZT 4 - Zentrale Assistenzdienste, Tagungsbüro
Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32251, Fax: +49 30 227-36339

19. Wahlperiode

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018. 17:00 Uhr

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
SPD		**SPD**	
Brunner Dr., Karl-Heinz		Esken, Saskia	
Dilcher, Esther		Högl Dr., Eva	
Fechner Dr., Johannes		Lischka, Burkhard	
Groß, Michael		Miersch Dr., Matthias	
Heidenblut, Dirk		Müller, Bettina	
Ryglewski, Sarah		Nissen, Ulli	
Scheer Dr., Nina		Özdemir (Duisburg), Mahmut	
Schieder, Marianne		Rix, Sönke	
Steffen, Sonja Amalie		Vogt, Ute	
AfD		**AfD**	
Brandner, Stephan		Curio Dr., Gottfried	
Jacobi, Fabian		Hartwig Dr., Roland	
Maier, Jens		Haug, Jochen	
Maier Dr., Lothar		Seitz, Thomas	
Peterka, Tobias Matthias		Storch, Beatrix von	
Reusch, Roman Johannes		Wirth Dr., Christian	

29. Oktober 2018

Anwesenheitsliste
Referat ZT 4 - Zentrale Assistenzdienste, Tagungsbüro
Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32251, Fax: +49 30 227-36339

Seite 2 von 3

017

19. Wahlperiode

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
FDP		**FDP**	
Buschmann Dr., Marco		Fricke, Otto	
Helling-Plahr, Katrin		Ihnen, Ulla	
Martens Dr., Jürgen		Schinnenburg Dr., Wieland	
Müller-Böhm, Roman		Skudelny, Judith	
Willkomm, Katharina		Thomae, Stephan	
		Föst, Daniel	
DIE LINKE.		**DIE LINKE.**	
Akbulut, Gökay		Jelpke, Ulla	
Mohamed Ali, Amira		Lay, Caren	
Movassat, Niema		Möhring, Cornelia	
Straetmanns, Friedrich		Renner, Martina	
BÜ90/GR		**BÜ90/GR**	
Bayram, Canan		Kühn (Tübingen), Christian	
Keul, Katja		Künast, Renate	
Rößner, Tabea		Mihalic Dr., Irene	
Rottmann Dr., Manuela		Schauws, Ulle	

29. Oktober 2018

Anwesenheitsliste
Referat ZT 4 - Zentrale Assistenzdienste, Tagungsbüro
Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32251, Fax: +49 30 227-36339

Seite 3 von 3

07

Tagungsbüro

Deutscher Bundestag

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
(6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

	Fraktionsvorsitz	Vertreter
CDU/CSU		
SPD		
AFD		
FDP		
DIE LINKE.		
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		

Fraktionsmitarbeiter

Name (Bitte in Druckschrift)	Fraktion	Unterschrift
Gossau	FDP	
Geronetta	Grüne	
Radau	SPD	
ALBERS, CARSTEN	B'90/Gr.	
WEGNER	CDU/CSU	
Rieger	AfD	
Zabel	LINKE	
Dr. Leonhardt	CDU/CSU	
Kuhn	LINKE	

Stand: 13. September 2018 / ZT4, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659
Es gelten die Datenschutzhinweise unter: https://www.bundestag.de/datenschutz.

Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

Seite 2

Fraktionsmitarbeiter

Name (bitte in Druckschrift)	**Fraktion**	**Unterschrift**
Teuchert, Marco	FDP	M. Te

Stand: 13. September 2018 / ZT4, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659
Es gelten die Datenschutzhinweise unter: https://www.bundestag.de/datenschutz.

Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

Seite 3

Bundesrat

Land	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amtsbezeichnung
Baden-Württemberg	TRAA/Wilhelmi	[illegible]	Ri/ORR
Bayern	Dr. Wegner	[illegible]	ORR
Berlin			
Brandenburg			
Bremen			
Hamburg			
Hessen			
Mecklenburg-Vorpommern			
Niedersachsen			
Nordrhein-Westfalen	RIEM	[illegible]	RLG
Rheinland-Pfalz			
Saarland	Dr. Schmal	[illegible]	RRin
Sachsen	SCHNEIDER	[illegible]	SA
Sachsen-Anhalt			
Schleswig-Holstein	Maustern	[illegible]	RD
Thüringen	JANßEN	[illegible]	LMRin

Stand: 13. September 2018 / ZT4, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659
Es gelten die Datenschutzhinweise unter: https://www.bundestag.de/datenschutz.

öff

Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)
Mittwoch, 7. November 2018, 17:00 Uhr

Seite 4

Ministerium bzw. Dienststelle (bitte in Druckschrift)	**Name** (bitte in Druckschrift)	**Unterschrift**	**Amtsbezeichnung**
BMJV	SPRENGER		RRin
BMJV	RÜHL		MDgt
BMJV	HENZLER		Ri'in AG
BMJV	Barniske		Ri'in AG
BMJV	Ludwigsen		Referendarin
BMJV	Hagl-Kehl		PStin
BMJV	Schröder, Ruth		MDin
BMJV	Leier		RLin
BMI	Bohndick		RLin
BMJV	[illegible]		RD

Stand: 13. September 2018 / ZT4, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659
Es gelten die Datenschutzhinweise unter: https://www.bundestag.de/datenschutz.

Anwesenheitsliste der Sachverständigen

zur Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
am Mittwoch, 7. November 2018, 17.00 Uhr

Name	Unterschrift
Prof. Dr. Markus Artz Universität Bielefeld Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht	
Christian Bruch Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin Rechtsanwalt | Bundesgeschäftsführer	
Dr. Daniel Halmer Mietright GmbH, Berlin Rechtsanwalt | Geschäftsführer	
Benjamin Raabe Republikanischer Anwältinnen- und Anwälte-verein e. V., Berlin Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht	
Jürgen Michael Schick BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland c/o IVD Bundesverband e. V., Berlin BID Vorsitzender	
Sylvia Sonnemann Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V. Geschäftsführerin	
Prof. Dr. Michael Voigtländer Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte	
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident	

Seite 1 von 2

Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Bundesdirektor	
Axel Gedaschko GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin Präsident	

Seite 2 von 2

Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	**37**
Dr. Johannes Fechner (SPD)	**26, 37**
Michael Groß (SPD)	**26, 37**
Stellv. Vorsitzender Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	**15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48**
Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	**26, 40**
Caren Lay (DIE LINKE.)	**27, 39**
Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)	**25, 38**
Jens Maier (AfD)	**28**
Carsten Müller (Braunschweig) (CDU/CSU)	**39**
Ulli Nissen (SPD)	**28, 38**
Alexander Throm (CDU/CSU)	**38, 43**
Katharina Willkomm (FDP)	**26**
Elisabeth Winkelmeier-Becker (CDU/CSU)	**27, 39, 46**

Sprechregister Sachverständige

	Seite
Prof. Dr. Markus Artz Universität Bielefeld; Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht	**15, 36, 40**
Christian Bruch Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin; Rechtsanwalt | Bundesgeschäftsführer	**16, 35, 41**
Axel Gedaschko GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin; Präsident	**17, 42, 43**
Dr. Daniel Halmer Mietright GmbH, Berlin; Rechtsanwalt | Geschäftsführer	**18, 34, 43**
Benjamin Raabe Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V., Berlin; Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht	**19, 33, 44**
Jürgen Michael Schick BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland c/o IVD Bundesverband e. V., Berlin; BID Vorsitzender	**20, 32, 33**
Lukas Siebenkotten Deutscher Mieterbund e. V., Berlin; Bundesdirektor	**21, 31, 45**
Sylvia Sonnemann Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V.; Geschäftsführerin	**22, 30, 45**
Prof. Dr. Michael Voigtländer Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.; Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte	**23, 29, 46**
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin; Präsident	**24, 28, 47, 48**

Vorsitz Abg. **Dr. Heribert Hirte** (CDU/CSU): Meine Damen und Herren, einen schönen guten Abend zusammen. Ich eröffne die Sitzung zu unserer öffentlichen Anhörung, bei der es im Wesentlichen um die Mietpreisbremse geht. Ich begrüße zunächst meine Kolleginnen und Kollegen – zunächst die Mitglieder des Rechtsausschusses, sowie weitere interessierte Abgeordnete. Ich begrüße die Dame und Herren Sachverständigen, die Vertreterinnen der Bundesregierung und die weiteren Vertreter, die im Hintergrund sitzen, und die Zuhörer auf der Tribüne. Wir wollen heute debattieren und uns über das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2018, das Gesetz über die Mietpreisbremse, informieren. Die in der letzten Legislaturperiode eingeführten Regelungen konnten vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren den weiter steigenden Mieten nicht in der erhofften Weise Einhalt gebieten. Zu diesem Themenkomplex liegen neben dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zwei Anträge der Fraktion DIE LINKE., und ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vor, die weitergehende Regelungen vorschlagen. Alle sind Gegenstand unserer heutigen Anhörung.

Zum Ablauf des heutigen Abends möchte ich folgende Hinweise geben: Sie als Sachverständige bekommen zunächst die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme und zwar in alphabetischer Reihenfolge. Wir werden also mit dem Sachverständigen Artz beginnen. Bemühen Sie sich bitte, nicht länger als vier Minuten zu sprechen. Wir haben da oben eine Uhr, die rückwärts läuft, und sobald vier Minuten um sind, springt sie auf rot, sodass Sie wissen, die Zeit ist vorbei. Es gibt nach dreieinhalb Minuten eine kurze akustische Vorwarnung. Danach geht es in die Fragerunden, in denen die Abgeordneten die Fragen stellen. Jeweils höchstens zwei Fragen. Entweder zwei Fragen an unterschiedliche Sachverständige oder zwei Fragen an einen Sachverständigen. Das ist beides möglich und wir bitten die Kollegen ausdrücklich zu sagen, an welchen Sachverständigen sich die Frage richtet, weil wir das hier entsprechend in der Buchführung vermerken. Die Antwortrunde wird genau in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge erfolgen. An die Sachverständigen: Bitte halten Sie sich auch bei den Antworten kurz. Die Anhörung ist öffentlich. Das Sekretariat, das ich begrüße, fertigt auf der Grundlage einer Tonaufzeichnung, die mitläuft, ein Wortprotokoll an, das dann einige Zeit später auch als Dokumentation zur Verfügung stehen wird. Bild und Tonaufnahmen, auch von der Tribüne, sind nicht gestattet und um Missverständnisse zu vermeiden, wird gebeten, auf der Tribüne von der Nutzung von Mobiltelefonen abzusehen, da diese auch als Kamera genutzt werden können, was nicht gestattet ist. Ebenfalls nicht gestattet sind Beifalls- oder Missfallensbekundungen auf der Tribüne und rein vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass Störungen der Sitzung nach dem Ordnungswidrigkeiten- und Strafrecht geahndet werden können. Dies gilt es auch deshalb unbedingt zu beachten, weil in diesem Fall die Staatsanwaltschaft von Amts wegen verfolgt, der Ausschuss also gar keinen Einfluss auf das Ob einer der Strafverfolgung hat. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Herr Artz, Sie haben das Wort.

SV **Prof. Dr. Markus Artz**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte mich zu drei Punkten des Gesetzentwurfs äußern. Stellt man die Frage nach dem Funktionieren der Mietpreisbremse, muss man zunächst fragen, was man von der Mietpreisbremse erwartet. Wenn man von der Mietpreisbremse eine geringere Belastung der Mieter bei der Neuvermietung erwartet hat, dann wird man zu dem Ergebnis kommen: Wunderbar, diese Mietpreisbremse funktioniert. Denn abgesehen von den Ausnahmetatbeständen schuldet der Mieter nach § 556 g Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur die gesetzlich zulässige Miete. Da spielt es im Grunde keine Rolle, was im Vertrag steht. Das schuldet er nicht. Er schuldet nur die zulässige Miete. Insofern könnten wir sagen, alles bestens, die Mietpreisbremse funktioniert. Erhebungen haben aber gezeigt, dass offenbar doch ein Defizit besteht und dieses Defizit ist in meinen Augen ein Vollzugsdefizit. Das Gesetz erwartet vom Mieter, dass er die Mietpreisbremse durchsetzt. Der Mieter muss sich zur Wehr setzen. Ich möchte es mit einem kleinen Beispiel klarmachen: Der Mieter unterschreibt an einem Tag einen Mietvertrag, in dem 1.500 Euro als Miete aufgerufen werden, und wir verlangen von ihm, dass er am nächsten Tag 1.200 oder 1.100 Euro überweist. So ist das Gesetz konzipiert. Das hat auch nichts mit der Rüge zu tun. Er schuldet ja nur diese 1.100 Euro. Aber

dazu sind die Mieter nicht bereit und ehrlich gesagt, kann man das auch nachvollziehen. Die haben gestern eine Unterschrift geleistet und am nächsten Tag fühlen sie sich an ihre Unterschrift gebunden. Und da sehe ich das große Problem unserer Mietpreisbremse: Dass der Mieter gezwungen wird, unmittelbar in Konflikt zu seinem Vermieter zu treten und bedeutend weniger Miete zu überweisen, als er sich, jedenfalls nach dem Vertrag, verpflichtet hat zu zahlen. Und ganz ähnlich ist es mit der Rüge. Sie haben in einem angespannten Wohnungsmarkt eine Wohnung gefunden und das Gesetz verlangt von Ihnen, dass Sie am zweiten Tag mit Ihrem Vermieter in Konflikt treten und ihm sagen: Hören Sie mal, Sie verlangen hier eine zu hohe Miete von mir. Und so gibt es Stress im Dauerschuldverhältnis Miete. Ich glaube, da liegt ein Problem bei der Konzeption des Gesetzes und deswegen mein Vorschlag: Wir verzichten auf die Rüge und der Vermieter, der im Zweifel den Verstoß gegen die Mietpreisbremse begeht, wenn er eine zu hohe Miete aufruft, muss schlicht und ergreifend mit der Gefahr leben, dass nach Jahren der überzahlte Betrag nach Bereicherungsrecht zurückgefordert wird. Ich räume ein – und das haben wir vor ein paar Jahren hier schon besprochen –, auch für den Vermieter, insbesondere den kleinen Vermieter, ist es bei Vertragsabschluss gar nicht so einfach, die zulässige Miete festzustellen. Kurz zu den Ausnahmevorschriften, das ist mir ganz wichtig: Ich finde die Privilegierung des Neubaus absolut richtig. Die sollte beibehalten werden. Es muss endlich ein Ende haben mit der Mär, die Mietpreisbremse wirke als Investitionsbremse. Das steht in Nordrhein-Westfalen sogar im Koalitionsvertrag. Man sollte die Neuvermietung dauerhaft rausnehmen. Die Vormiete sollte man streichen. Damit habe ich mich beim letzten Mal schon nicht durchsetzen können. Aber damit wären viele Probleme erledigt. Und dann vielleicht noch zum Schluss: Man sollte die Absenkung der Modernisierungsumlage unbedingt flächendeckend einführen. Ich halte es für ein ganz großes Problem, das bei Art. 3 Grundgesetz (GG) anzusiedeln ist, dass einzelne Vermieter mehr umlegen dürfen als andere. Denken Sie nur mal daran, dass Nordrhein-Westfalen die Kappungsgrenzenverordnung jetzt aufheben möchte. Nach dem Entwurf wird in ganz Nordrhein-Westfalen die Absenkung der Modernisierungsumlage nicht gelten. Erlauben Sie mir den Hinweis: Ich frage mich, warum Nordrhein-Westfalen das nicht längst gemacht hat. Man hätte nicht mal das Parlament gebraucht. Man muss nur die Verordnung aufheben.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Machen wir weiter. Herr Bruch, bitte schön.

SV **Christian Bruch**: Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender, sehr geehrte Bundestagsabgeordnete und Vertreter der Bundesregierung. Vielen Dank für die Einladung. Gern gebe ich aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft eine Einschätzung ab. Um das klar und unmissverständlich zu sagen: Wir lehnen die beabsichtigten Änderungen ab und halten diese sogar für schädlich. Wir meinen, die Ausgangslage wurde falsch analysiert und es werden falsche Instrumente entwickelt oder weiterentwickelt. Die Mietpreisbremse funktioniert nur – und das hat Herr Artz schon richtig gesagt –, wenn die Vertragsparteien und nicht erst der Richter die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher feststellen können. Das ist mitnichten der Fall. Rechtsfolgen an eine Größe zu binden, die keiner feststellen kann, das ist nicht der richtige Weg. Von 313 Kommunen mit Mietpreisbremse haben nur 43 Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel. Selbst diese halten, wie sich in den ersten Verfahren zeigt, kaum einer gerichtlichen Überprüfung stand. In der Anhörung hier im Ausschuss zur Einführung der Mietpreisbremse waren sich alle einig: Qualifizierter Mietspiegel und Mietpreisbremse gehören zwingend zusammen. Aber in der Zwischenzeit ist insoweit überhaupt nichts passiert. Warum? Weil erkannt worden ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht die übliche Marktmiete ist. Diese ist viel höher. Mietspiegel sind bisher künstlich niedrig gehalten. Das war solange akzeptiert, wie bei der Neuvermietung Nachholeffekte möglich waren, weil der Mietspiegel hier nicht galt. Mit der Mietpreisbremse gibt es diese Akzeptanz nicht mehr. Mietspiegel müssten jetzt realitätsnäher sein. Allein das Eingeständnis dieser Notwendigkeit im Koalitionsvertrag ist im Übrigen ein starkes Argument für die Verfassungswidrigkeit der bisherigen Bremse. Realitätsnäher heißt zurzeit aber auch: höhere Mieten – also zusätzliches Erhöhungspotential bei den Bestandsmieten. Das

Dilemma, entweder verfassungswidrige Mietpreisbremse, weil realitätsferne Bemessungsgrundlage, oder Erhöhungspotential bei den Bestandsmieten, ist nur durch die Abschürfung der Mietpreisbremse aufzulösen. Maximalen Schaden würde eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums anrichten, wie es der Bundesrat fordert. In Berlin reicht die Spanne des Mietspiegels für eine 60 Quadratmeter große Wohnung, Baujahr 2003, von 6,90 Euro bis 12,99 Euro pro Quadratmeter. Was nützt es dem Wohnungssuchenden, wenn bei einer Ausweitung des Betrachtungszeitraumes künftig die unteren 6,90 Euro stehen bleiben würden, er aber weiterhin nur Mieten von 12 oder 13 Euro am Markt findet, weil nur die teuren Wohnungen auf den Markt kommen. Von einem beschädigten Befriedungsinstrument wird der Mietspiegel so zu einem Brandbeschleuniger. Die Mietpreisbremse hat versagt und das nicht nur bei den Mietern, sondern auch bei der Beförderung des Neubaus. Wir dürfen daran erinnern, dass die Mieten gebremst werden sollten, um den Wohnungsneubau voranzubringen. Wir stellen jedoch fest: Trotz hoher Bedarfe war der Wohnungsneubau noch nie so schwierig und so wenig akzeptiert wie derzeit und zwar gerade in Gebieten mit Mietpreisbremse. In Berlin leistet man sich den Luxus, das Tempelhofer Feld nicht zu bebauen. Man braucht im Durchschnitt neun Jahre für einen Bebauungsplan. Zugleich wurde seit der Einführung der Mietpreisbremse eine historisch niedrige Zahl an neuen Bauflächen ausgewiesen. Wir sind der Meinung: Wenn die Mietpreisbremse evaluiert werden muss, dann doch bitte bei den Maßnahmen zur Neubauförderung. Hier hat auch bisher der Bund versagt. Die Sonderabschreibung ist noch nicht umgesetzt. Wenigstens mit dem Baukindergeld ist ein Instrument geschaffen, das vielleicht dazu führt, dass einige Mietwohnungen frei werden. Statt der Bremse brauchen wir das Gaspedal. Wir brauchen mehr Geschwindigkeit bei der Ausweisung von Bauland, weniger und einfachere Vorschriften beim Wohnungsbau und endlich wirksame Anreize für den Mietwohnungsbau und eine Wohneigentumsförderung. Wir brauchen auch endlich ein zeitgemäßes Bauplanungsrecht. Es kann doch nicht sein, dass wir einen städtebaulichen Bedarf erkennen und erst acht Jahre später Baugenehmigungen einreichen können, um darauf zu reagieren. Unsere Aufforderung: Legen Sie das Mietrecht weg und schauen Sie sich das Baugesetzbuch gründlich an. Damit würden endlich Ursachen und nicht nur Symptome bekämpft. Noch kurz ein Wort zur Mieterhöhung nach Modernisierung: Auch hier ist der Ansatz falsch. Luxussanierungen sind heute schon durch Milieuschutz begrenzbar. Das ist nicht das Problem. Das Problem sind normale Sanierungen, die den Mieter überfordern. Wenn es einer Kappung bedarf, dann gehört diese in § 559 Abs. 4 BGB, wenn der einzelne Mieter mit der Mieterhöhung überfordert ist, obwohl die Mietsache lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wurde. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herzlichen Dank unsererseits. Als Nächstes hat das Wort Herr Gedaschko.

SV **Axel Gedaschko**: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, vielen Dank. Grundsätzlich zunächst Folgendes: Was wir heute an Dramatik auf dem Wohnungsmarkt erleben, ist der Tatsache geschuldet, dass die Kommunen, die Länder und der Bund, trotz Erkennen der Situation, nicht rechtzeitig gegengesteuert haben. Wir sind somit Zeugen eines nuanciert abgestuften Versagens der staatlichen Ebenen. Es ist schlicht nicht gelungen, rechtzeitig die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen in Deutschland zu schaffen. Wir verwahren uns daher ausdrücklich gegen ein allgemeines Vermieter-Bashing, wie es momentan von einigen Akteuren betrieben wird – wohl auch, um von der Verantwortung für selbstgemachte Fehler abzulenken. Wir haben hier ein Schisma: Auf der einen Seite dringt ein anderer Ausschuss dieses Hauses darauf, mehr für Klimaschutz zu tun, mehr zu investieren, höhere Investitionsleistungen zu tätigen, wodurch die Baukosten dramatisch ansteigen – plus 57 Prozent innerhalb von 17 Jahren – und auf der anderen Seite steht die Diskussion, die wir hier führen. Dieses Schisma werden wir nicht dadurch auflösen können, dass wir weniger machen – das würde dem Klimaschutz nicht gerecht. Der Staat muss aber die finanzielle Verantwortung für dieses staatspolitische Ziel tragen. Verehrte Damen und Herren, wir haben uns vor der Wahl auch für bestimmte Regelungen stark gemacht, weil wir erkennen, dass es Akteure gibt, die diese Situation missbrauchen. Deshalb haben wir vor der Wahl

auch vorgeschlagen, eine Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter einzuziehen. Das ist eine interne Diskussion gewesen. Die war nicht einfach. Das können Sie sich vorstellen. Gleichwohl sind wir dafür, dass diese Regelung Einzug hält. Allerdings weisen wir angesichts der Dimension der Baukostensteigerung darauf hin, dass hier eine Indexierung erfolgen muss. Wir regen auch dringend eine Befristung dieser Regelung auf vier Jahre an. Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent führt – da gibt es auch entsprechende Aussagen von Sachverständigen, die speziell hierzu wohl noch etwas sagen werden, sowie ein Gutachten des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) – schlichtweg zu unwirtschaftlichen Maßnahmen. Die Untergrenze einer Modernisierungsumlage sehen wir bei neun Prozent. Eine Modernisierungsumlage von acht Prozent wird insbesondere bei kleineren Maßnahmen und auch bei einer energetischen Modernisierung zu massiven Problemen führen. Was die Auskunft über die Gründe für die höhere Miete anbelangt, ein kleiner Hinweis: Im Gesetzestext steht, die Angabe einer Ausnahme reicht. In der Begründung steht, dass auch noch der Zeitpunkt genannt werden soll. Das ist verwirrend und wird nur Rechtsstreitigkeiten provozieren. Da bitten wir um eine Neuregelung, so wie es der Gesetzestext vorsieht. Was den Verzicht auf die qualifizierte Rüge angeht: Genau das sollte nicht erfolgen, nämlich die Rüge ins Blaue hinein. Was wir hier fordern, ist, dass im gesetzlichen Regelfall, in dem eine ortsübliche Vergleichsmiete vom Mieter festgestellt werden kann, keine Rüge ins Blaue hinein zulässig ist, weil er sich eben orientieren kann. Es ist auch nicht ausgewogen, die Anforderungen des Vermieters hinsichtlich seiner Auskunft zu erhöhen, aber die des Mieters im Hinblick auf die Rüge abzusenken. Bei den Rechtsfolgen halten wir die Regelungen grundsätzlich für gut, allerdings sagen wir: Es wird schwer zu beweisen sein für einen Vermieter, wenn er beispielsweise mündlich einen Hinweis gegeben hat. Er bräuchte Zeugen, was in der Regel nicht der Fall ist. Deshalb sollte immer, wenn die Miethöhe so ist wie sie sein darf, auch das nachträgliche Einreichen der Unterlagen ausreichend sein, um die entsprechenden Mietpreise zu rechtfertigen.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Halmer, Sie haben das Wort.

SV **Dr. Daniel Halmer**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Das Wichtigste vorab: Die vorgeschlagenen Änderungen zur Mietpreisbremse gehen in die richtige Richtung, können aber nur ein erster Schritt im Rahmen einer umfassenden Verbesserung sein. Ich möchte aus der Praxis fünf Gründe dafür nennen. Erstens: Alle heutigen Änderungen sind praktisch Makulatur, wenn wir nicht in Kürze auch eine Verlängerung der Mietpreisbremse erhalten. Denn in anderthalb Jahren laufen in den meisten Bundesländern die Landesverordnungen aus, die auf fünf Jahre beschränkt sind. Anderthalb Jahre sind nicht ausreichend, um die jetzt zu beschließenden Änderungen auch nur ansatzweise einer praktischen Wirkung zukommen zu lassen. Zweitens: In den Bundesländern Bayern, Hessen, Hamburg und wohl auch Baden-Württemberg ist die Mietpreisbremse faktisch tot, denn dort haben Gerichte entschieden, dass die Landesverordnungen wegen Formfehlern unwirksam sind. Dort dringt man derzeit gerichtlich nicht durch. Der Gesetzgeber sollte daher klarstellen, dass diese Formfehler nicht zur Unwirksamkeit dieser Verordnungen führen. Drittens: Seit ein Berliner Richter kurz vor der Bundestagswahl 2017 die Mietpreisbremse dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt hat, setzen zahlreiche Gerichte die Mietpreisbremse-Verfahren aus, bis das Bundesverfassungsgericht entscheidet. Das kann Jahre dauern. Betroffen sind die Amtsgerichte Spandau, Schöneberg, Köpenick, Lichtenberg und so weiter. Dort ist derzeit gerichtlich kein Urteil zu erlangen, das die Mietpreisbremse zum Gegenstand hat. Viertens – und hier hat Herr Artz schon auf die mentalen Vorbehalte hingewiesen und ich möchte einen rechtlichen Aspekt ergänzen: Der Gesetzgeber wollte eigentlich, dass der Mieter eine zu hohe Miete einseitig kürzen kann. Denn die Miete ist in Höhe der rechtswidrigen Divergenz unwirksam. In der Praxis funktioniert das aber nicht. Wegen der zahlreichen Ausnahmen von der Mietpreisbremse

kann der Mieter nicht rechtssicher einschätzen, ob der ausgerechnete Betrag tatsächlich stimmt und er riskiert die außerordentliche und ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstand. Dieses Risiko geht kein vernünftiger Mieter ein. Deswegen haben wir keine einseitigen Kürzungen durch Mieter. Deshalb sollte geregelt werden, dass eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands unwirksam ist, wenn der Mieter gemäß der Mietpreisrüge gesenkt hat. Fünftens: Das ist im Grunde ein Allgemeinplatz. Der Vermieter sollte die illegal erhaltene Miete ab Mietbeginn zurückgeben. Alles andere macht schon dogmatisch keinen Sinn und schafft für einen rationalen Vermieter den Anreiz, gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen. Kurz zu den einzelnen Punkten im Gesetzentwurf: Erstens: Die vorvertragliche Auskunftspflicht muss dringend dahingehend geändert werden, dass der Vermieter die Beweislast für die Auskunfts-erteilung trägt. Das steht momentan so nicht im Gesetzentwurf. In der Gesetzesbegründung steht es, im Gesetzentwurf nicht. Zweitens: Es gibt keine Sanktionen für Falschauskünfte. Wenn ich ein rationaler Vermieter bin, erteile ich heute nach diesem Gesetzentwurf überall Auskünfte und berufe mich auf einen der vier Ausnahmetat-bestände. Eine sinnvollere Sanktion wäre, wenn sich der Vermieter bei Falschauskunft auf keinen der Ausnahmetatbestände berufen dürfte. Zur Modernisierungsumlage allgemein vorweg: Ich habe hier verfassungsrechtliche Bedenken. Es ist ein Eingriff in die Vertragsfreiheit der Mietparteien, die sich nicht durch die Eigentumsgarantie des Vermieters rechtfertigt – die Duldungspflicht ja, die Preiserhöhung nicht. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb der Mieter über die Zeit 100 Prozent und mehr der Modernisierungskosten tragen soll. Sinnvoll, gerecht und verfassungsrechtlich unbedenklich wäre beispielweise eine hälftige Kostentragung. Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent, sehe ich auch so, sollte flächendeckend geschehen. Die geografische Differenzierung erscheint mir nicht plausibel. Wenn man schon an die Modernisierungsumlage herangeht, sollte endlich auch gesetzlich geregelt werden: Ausschluss des „Double Dips“, das heißt, ein und dieselbe Maßnahme sollte nicht zum einen bei der Mietspiegelmieterhöhung und zum anderen bei der Modernisierungsumlage berücksichtigt werden können. Abschließend: Die Regelungen zum Herausmodernisieren sind gut gemeint, werden aber in der Praxis keine Auswirkungen haben. Denn erstens führt die Beweislastumkehr niemals zu einem greifbaren, praktisch umsetzbaren Schadensersatzanspruch. Der Mieter hat in der Regel keinen Schaden oder Mitverschulden. Zum anderen wird § 6 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts in der durch den Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes geänderten Fassung (Wirtschaftsstrafgesetz) wegen des Erfordernisses eines subjektiven Merkmals auch in der Praxis nie nachzuweisen sein. Deshalb gehen die Regeln hier nicht weit genug. Danke.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Ja, vielen Dank. Ich gebe gleich weiter an Herrn Raabe.

SV **Benjamin Raabe**: Guten Tag. Vielen Dank für die Einladung. Für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum bedarf es einer Schärfung der Mietpreisbremse und einem Verbot der Mietpreisüberhöhung. Für den Schutz der bestehenden Mietverhältnisse muss die Vorschrift über die Modernisierungsumlage gestrichen, die Grundmieterhöhung begrenzt und der Kündigungsschutz verbessert werden. Zur Mietpreisbremse: Die Miete soll bei Wiedervermietung bei zehn Prozent über der Vergleichsmiete gekappt werden. Diese Regelung ist richtig und gut. Allerdings erweist sich die Regelung durch die zahlreichen Ausnahmen und die Rügeobliegenheit als zu kompliziert. Die Ausübung des Rechts ist von zu vielen Unwägbarkeiten abhängig. Sie wird deshalb nur von wenigen Mietern in Anspruch genommen. Die Mietpreisbremse ist verbrauchergerecht und einfacher auszugestalten. Der Mieter muss ohne Weiteres erkennen können, ob die Miete überhöht ist und in welcher Höhe er gegebenenfalls Ansprüche geltend machen kann. Die Ausnahmen der Mietpreisbremse, Vormietermiete und vorangegangene Modernisierungen, sind zu streichen. Die Rügeobliegenheit muss aufgehoben werden. Verstößt die Mietzinsvereinbarung gegen die Regelung zur Mietpreisbremse, muss der Vermieter verpflichtet werden, die überhöhte Miete von Beginn an zurückzuerstatten. Die gesetzliche Regelung endet in zwei Jahren. Sie muss entfristet werden. Wenn man eine

allgemeine Begrenzung der Mieten erreichen will, muss man eine Mietpreisüberhöhung bußgeldbewehrt verbieten. Dies leistete bis in die Nullerjahre hinein § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der die Grenze der zulässigen Miete in Mangelgebieten bei 20 Prozent über der Vergleichsmiete zieht. Allerdings ist die Norm durch die hohen Darlegungsanforderungen infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) aus den Jahren 2004 und 2005 bedeutungslos geworden. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz muss reaktiviert werden. Wie hier deutlich wird, spielt die ortsübliche Vergleichsmiete, aber auch der Mietspiegel eine zentrale Rolle bei der Frage der Miethöhe. Alle vereinbarten und geänderten Mieten müssen Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete werden und nicht nur die Mieten der letzten vier Jahre. Das Verfahren zur Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels muss verbindlich und rechtssicher geregelt werden. Hier hatte die Vorgängerregierung eine Reihe guter Vorschläge präsentiert. Ohne eine sichere Grundlage zur Ermittlung einer Vergleichsmiete macht auch die Mietpreisbremse keinen Sinn. Zur Umlage der Modernisierung: Wenn ein Vermieter eine Wohnung modernisiert, kann er derzeit elf Prozent der Baukosten auf die Miete umlegen. Die sich hieraus ergebende Mietsteigerung ist weder gekappt, noch durch eine Vergleichsmiete begrenzt. Dies erweist sich in Ballungszentren als Preistreiber. Modernisierungsumlagen in der Praxis von 400 oder 500 Euro im Monat sind keine Seltenheit mehr. Bezahlbarer Wohnraum wird so vernichtet. Gleichzeitig wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Die Modernisierungsumlage sollte daher abgeschafft werden. Verbesserungen der Wohnungen schlagen sich in einem höheren Wert der Immobilie und in einer höheren Vergleichsmiete nieder. Politisch gewollte Modernisierungsmaßnahmen sollten durch entsprechende öffentliche Förderungen des Vermieters unterstützt werden. Wenn Sie aber an der Umlage festhalten wollen, dann ist hier eine Stärkung des finanziellen Härteeinwandes dringend gefragt. Eine Modernisierung darf nicht zum Verlust von Wohnraum führen. Im Gesetz sollte eine Regelung aufgenommen werden, die eine bessere Orientierung bei der Ermittlung der finanziellen Härte erlaubt. Der Härteeinwand muss gegenüber allen Modernisierungsmaßnahmen zulässig sein. Die Ausnahmen sind zu streichen. Ein effektiver Schutz vor finanzieller Überforderung ist das beste Mittel gegen Herausmodernisieren. Schließlich bedarf es einer Verbesserung des Kündigungsschutzes. Nachzahlungen der Mieten müssen jede Kündigung heilen, der Mieter muss während des Streites über die Höhe der Miete wieder vor Kündigung sicher sein. Außerdem bedarf es einer Begrenzung der Eigenbedarfskündigung. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank meinerseits. Einige Sekunden geschenkt, klasse. Herr Schick, Sie haben das Wort.

SV **Jürgen Michael Schick**: Sehr geehrter Vorsitzender, verehrte Damen, meine Herren, die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), für die ich hier spreche, bedankt sich für die Möglichkeit, sich heute zu den Entwürfen äußern zu dürfen. Ich darf vorausschicken, dass die BID den Regierungsentwurf insgesamt ablehnt. Mit Sorge beobachten wir seit Jahren, dass das deutsche Mietrecht dafür missbraucht wird, von einer verfehlten Wohnungspolitik abzulenken. Mit dem Mietrecht sollen Wahlen gewonnen werden. Gezündet hat das Thema augenscheinlich bisher noch nicht. Unbeirrt legt man jedoch eine Schippe nach der anderen oben drauf. Das soziale Mietrecht bringen sie auch mit diesem Entwurf immer weiter in ein Ungleichgewicht. Aus unserer Sicht ist das Mietrecht aber nicht der Ort, die Wohnungsnot zu bekämpfen. Ich frage mich in der Tat, wie man das Geld für 1,5 Millionen Mietwohnungen akquirieren möchte, wenn das Mietrecht immer weiter nur den Mieter begünstigt und der Gesetzgeber auch hier in den Entwürfen nur seine Interessen im Blick hat. Das soziale Mietrecht enthält bereits heute viele Schutzmechanismen und das ist gut so. Der Mieter ist heute nicht schutzlos. Hier immer weiter draufzusatteln, das sehen wir natürlich in der Tat als schwierig an. Im Detail: Auch mit der Mietpreisbremse haben wir gelebten Mieterschutz. Meint ein Mieter, dass er zu viel zahlt, kann die Miete gerügt werden. Dass von der Rügemöglichkeit aber kaum Gebrauch gemacht wird, heißt ja nicht, dass der Schutz nicht ausreichend ist. Die Ursachen sind aus unserer Sicht vielfältiger. Aber wenn der Prophet nicht zum Berg kommt, dann muss ganz augenscheinlich der Berg zum Propheten

kommen. So liest es sich im Entwurf. Wenn also der Mieter nicht rügt, dann muss die Rüge so möglich sein, dass sie endlich genutzt wird. Wir verstehen nicht, dass die Rüge ins Blaue hinein tatsächlich im Referentenentwurf zu finden ist. Nun ist zwar die Textform erforderlich. Die Rüge selbst kann aber völlig unbestimmt sein. Die könnte quasi ganz beiläufig erfolgen. Der Vermieter muss dann aber reagieren. Wahrscheinlich muss er per Feststellungsklage eine Erklärung erwirken, dass die Miete in Ordnung ist. Das halten wir so für nicht akzeptabel. Aus Sicht der BID sollte es bei der aktuellen Regelung bleiben. Will man als Mieter rügen, ist es aus meiner Sicht durchaus zumutbar auch einen Satz zum Grund der Rüge zu verlieren. Das ins Blaue hinein zu tun, ist nicht akzeptabel. Der Kabinettsentwurf sieht zudem vor, dass der Vermieter künftig vor Vertragsabschluss darüber informieren muss, ob und von welcher Ausnahme er Gebrauch macht. Ein Kreuz im Mietvertrag soll reichen. Aus unserer Sicht ist aber die Rechtsfolge problematisch, falls diese Informationspflicht möglicherweise aus Unachtsamkeit nicht erfüllt wird, weil ein Mitarbeiter des Vermieters möglicherweise das Kreuz nicht macht. Wenn wir uns vorstellen, dass wir zurückfallen auf die Vergleichsmiete plus zehn Prozent auch bei einer Neubauwohnung, dann ist natürlich die Diskrepanz maximal groß zwischen der erlaubten Neubaumiete und der Vergleichsmiete plus zehn Prozent. Da sprechen wir über eine Diskrepanz von, je nach Stadt, fünf, acht oder zehn Euro pro Quadratmeter pro Monat. Das halten wir für nicht akzeptabel. An Sie als die Mitglieder des Deutschen Bundestages appellieren wir, es nicht zu übertreiben. Öffnen Sie das vorliegende Paket nicht und erliegen Sie auch nicht der Versuchung, den Bezugszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlängern. Wir als BID lehnen daher jede Verlängerung des Bezugszeitraumes entschieden ab. Dies würde zum Einfrieren der Mietpreisentwicklung führen. Gerade in den nachgefragten Städten würden die Mieten staatlich nach unten korrigiert. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraumes. Man kann das ja wunderbar rechnen. Würde die Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter pro Monat gesenkt, würde die Verlängerung des Bezugszeitraumes insgesamt zu massiven Wertverlusten von Wohnungsbeständen führen, da dringende Investitionen ausbleiben würden. Mietspiegel sollten aus unserer Sicht ein Abbild der tatsächlichen Marktverhältnisse sein. Wir sprechen hier von der modifizierten, nicht von der manipulierten Marktmiete. Die jetzt nach unten zu korrigieren, damit es sozial-politisch passt, das halten wir für falsch. Manchmal ist weniger mehr. So verhält es sich auch mit den Mietrechtsreformen. Die hier vorgeschlagenen Änderungen stehen im Widerspruch zu den sonstigen politischen Zielsetzungen, auch der Bundesregierung, beim Klimaschutz und bei der Wohnraumversorgung. Deswegen würden wir bitten, wenn Sie weitere Verschärfungen im sozialen Mietrecht vornehmen, dann aber bitte auf keinen Fall über die im Gesetzentwurf geplanten Änderungen hinaus. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herr Siebenkotten hat das Wort.

SV **Lukas Siebenkotten**: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Vielen Dank, dass wir als Mieterbund auch die Möglichkeit haben, hier unsere Sicht der Dinge darzulegen. Ich möchte am Anfang darauf hinweisen, dass wir nun eindeutig in Deutschland eine Situation haben, in der es an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Viele Menschen sind davon betroffen, dass sie entweder keine bezahlbare Wohnung finden oder aber durchaus erheblichen Mietsteigerungen ausgesetzt sind, was dazu führen kann, dass sie diese irgendwann nicht mehr selbst bezahlen können. Vor diesem Hintergrund brauchen wir zwei Dinge: Das Erste ist natürlich: Es muss neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Er muss errichtet werden und zwar vor allen Dingen da, wo wir ihn dringend brauchen. Das ist insbesondere in Ballungszentren so. Der zweite Punkt ist aber, dass wir – bis wir zu diesem Punkt gelangt sind – dämpfende Aktionen des Mietrechts benötigen, damit die Menschen in der Zwischenzeit nicht dem ungebremsten Mietenanstieg ausgesetzt sind oder aber sich die Wohnung gar nicht mehr leisten können. Dazu sollten wir uns den Bestand an Mietwohnungen anschauen und uns eine Sekunde lang nicht mit denen beschäftigen, die eine neue Wohnung suchen und im Zuge dessen mit der Mietpreisbremse zu tun haben. Wir haben eine Regelung, wonach in drei Jahren die Miete um 20 Prozent steigen darf. In „Knallergebieten“,

sage ich jetzt mal, ist es nur 15 Prozent in drei Jahren. Da müssten wir drangehen. Dann täten wir tatsächlich etwas für die große Mehrheit der Mieterinnen und Mieter. Wenn wir diese Kappungsgrenze nach unten verschieben würden, zum Beispiel auf zwei oder drei Prozent pro Jahr und nicht mehr. Das würde bis zu dem Zeitpunkt, in dem wir genug bezahlbaren Wohnraum haben, zum Beispiel wirklich helfen. Wir brauchen darüber hinaus eine Regelung für den Bereich der Modernisierung, die für die Mieterinnen und Mieter tragbar ist. Und da ist zu Recht von mehreren gesagt worden, dass hier auch der Staat im Rennen ist. Das Problem kann nicht alleine zwischen Vermietern und Mietern gelöst werden. Hier müssen auch staatliche Zuschüsse her, wenn man das befördern will. Richtig ist, und das möchte ich ausdrücklich loben, dass eine Kappungsgrenze in diesem Bereich eingeführt werden soll. Wir allerdings sind der Auffassung, dass drei Euro pro Quadratmeter zu viel sind. Für denjenigen beispielsweise, der bisher sechs Euro pro Quadratmeter gezahlt hat, ist das eine Mieterhöhung um 50 Prozent. Deswegen haben wir uns sehr über den Vorschlag mehrerer CDU-Abgeordneter aus dem Süden der Republik gefreut, die völlig zu Recht dieses Problem angehen wollen und gesagt haben, da brauchen wir eine Kappungsgrenze, die sie, wie bei der Mietpreisbremse, bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen wollten. Eine kluge Idee. Sie sollten überlegen, ob Sie diesen Gedanken weiter verfolgen. Und lassen Sie mich zusätzlich noch etwas zur Mietpreisbremse sagen, die ich bewusst nicht in den Mittelpunkt gestellt habe, was aber mehrere vorher bereits getan haben. Die Mietpreisbremse ist deswegen im Wesentlichen ein Rohrkrepierer, weil sie viel zu kompliziert und mit zu vielen Ausnahmen versehen ist. Wir haben vor ihrer Einführung vorgeschlagen: Macht eine Mietpreisbremse in ganz Deutschland. Dann müssen auch Landesregierungen, Entschuldigung, keine unhaltbaren Verordnungen mehr produzieren, die hinterher von Gerichten kassiert werden. In Gegenden, in denen keine Wohnraumknappheit herrscht, stört das keinen Menschen und da, wo Wohnraumknappheit herrscht, kann sie wirksam etwas erreichen. Also: Mietpreisbremse entfristen und in ganz Deutschland einführen. Das wäre sinnvoll. Und um diese Mär ganz klar und deutlich zu begraben: Natürlich darf die Mietpreisbremse den Neubau nicht behindern. Deswegen hat selbst der Mieterbund von Anfang an gesagt: Der Neubau sollte ausgenommen sein. Und da stehen wir weiterhin zu. Wer dann noch erzählt, dass dadurch der Neubau behindert wird, der verbreitet entweder „Fake News“ oder er hat den nordrhein-westfälischen Koalitionsvertrag geschrieben. Das kann natürlich auch sein. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank Herr Siebenkotten. Ich gebe gleich weiter an Frau Sonnemann.

SVe **Sylvia Sonnemann**: Danke schön. Schönen guten Abend. Ich habe mich mit diesem Gesetzentwurf befasst und auch mit den alternativen Vorschlägen. Ich habe all diesen Vorschlägen entnommen, dass es zwei Zielsetzungen gibt. Es gibt einmal die Zielsetzung, Neuvermietungspreise zu reglementieren und es gibt die Zielsetzung zu verhindern, dass Menschen aus ihren angestammten Wohngebieten vertrieben werden, also dass eine Gentrifizierung stattfindet. Und deswegen bin ich sehr dankbar, dass Sie mich als Juristin eines Mietervereins eingeladen haben, mit sehr viel Erfahrung in der Praxis. Ich glaube, ich habe in 25 Jahren bereits 20.000 Beratungsgespräche geführt und kann Ihnen sagen, warum diese Mietpreisbremse nicht funktioniert. Sie funktioniert deshalb nicht, weil sie viel zu kompliziert ist – was eben schon gesagt wurde –, weil es viel zu viele Ausnahmen gibt, weil es ein Mieterhandeln voraussetzt, damit sie über-haupt wirksam wird. Das ist eine Konstruktion, die ist absurd. In die Beratungs-gespräche kommen Menschen, die aufmerksam werden und uns fragen, ob ihre Miete betroffen ist, die tatsächlich aber in Wohnungen mit alten Bestandsmieten wohnen. Die Mietpreisbremse muss bekannter werden. Sie muss auch schlanker und einfacher werden. Damit setzen sich zwar DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auseinander. Im Mietrechtsanpassungsgesetz sehe ich aber keine Auseinandersetzungen mit diesen Mankos. Ich finde, dass das Mietrechtsanpas-sungsgesetz noch deutlich kompliziertere Regelungen vorschlägt. Es wird keine der Ausnahmen gestrichen, auch nicht die, die verfassungsrechtlich bedenklich sind, wie die Vormiete. Es schafft ein bisschen mehr

Transparenz und damit vielleicht ein bisschen mehr Gewissheit: Lasse ich mich jetzt auf einen Streit mit dem Vermieter ein, ja oder nein? Aber wenn ich dann höre, dass vielleicht das Ganze mit einem Formular im Mietvertrag – einem Kreuz – geheilt werden soll, dann frage ich mich, wie viel diese Transparenz bringen soll. Da muss sehr viel genauer definiert werden, was ein Vermieter anzugeben hat, um sich auf eine der Ausnahmen oder Einschränkungen berufen zu können. Das heißt, wichtig ist, die hohe Vormiete als Ausnahme zu streichen und die Rügepflicht abzuschaffen, wenn man die Mietpreisbremse wirksam werden lassen möchte. Das hat Herr Artz schon sehr schön begründet. Ansonsten gibt es das zweite Ziel, Gentrifizierung zu verhindern. Das verhindern Sie nur, wenn Sie Bestandsmieter besser vor Vertreibung schützen. Das geschieht heutzutage schon mit einer ganz normalen Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel. 15 oder 20 Prozent bedeuten in Ballungszentren gerne 1,50 Euro pro Quadratmeter in drei Jahren. Das ist natürlich sehr viel Geld. Ich hab ganz viel mit Menschen zu tun, die kein steigendes Einkommen haben, wie zum Beispiel die Rentnerin, die vielleicht 1.000 Euro Rente erhält, wenn sie eine gute Rente hat, und die mit einer Mieterhöhung von 60 Euro und mehr im Monat konfrontiert ist. Die Kappungsgrenze ist zu hoch. Die muss abgesenkt werden, weil die Beträge inzwischen schon so gewachsen sind. Ansonsten geht die Gesetzesnovellierung tatsächlich ein bisschen gegen Modernisierungsumlagen vor. Das finde ich sehr wichtig und richtig, dass dort eine Kappungsgrenze eingeführt werden soll. Aber ich finde auch, dass die drei Euro pro Quadratmeter viel zu hoch sind, wenn man sich wieder das Beispiel der Rentnerin anguckt. Bei einer 50 Quadratmeter Wohnung bedeuten drei Euro mehr pro Quadratmeter, dass sie 150 Euro mehr bezahlen muss. Das ist immer noch viel zu viel. Und was bereits angesprochen wurde: Der dritte Faktor, der Menschen aus ihren Wohnungen vertreibt, ist der, dass die Kündigungsmöglichkeiten von der Rechtsprechung drastisch erleichtert wurden. Der BGH hat die Eigenbedarfsgründe auf ganz viele Personen ausgeweitet, die da meines Erachtens nichts zu suchen haben. Ansonsten gibt es das große Problem der Wirkungslosigkeit von Schonfristzahlungen. Sie sind ein gutes sozialpolitisches Instrument, laufen aber ins Leere, seit der BGH erklärt hat, dass die Schonfristzahlung eine fristgemäße Kündigung nicht aus dem Weg räumt. Das muss dringend korrigiert werden. Das ist eine Regelungslücke, die schreit danach, dass die Bundesregierung handelt und das jetzt möglichst schon in dieses Gesetz mit einbringt. Danke schön.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächstes hat das Wort Herr Voigtländer.

SV **Prof Dr. Michael Voigtländer**: Ja, sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, vielen Dank für die Möglichkeit, hier zu sprechen. Ich möchte mich zunächst auf die Modernisierungsumlage konzentrieren. Wenn man so manche Zeitungsberichte liest, denkt man, das Thema Modernisierung ist ein zunehmendes Problem. Tatsächlich gibt es auch Fälle von Herausmodernisierungen, Luxusmodernisierungen. Aber diese bilden nicht die ganze Wirklichkeit ab. Denn wenn man sich die Statistiken anschaut, stagniert die Investition in den Wohnungsbestand eher. In Berlin ist die Investition zum Beispiel eher unterdurchschnittlich und wenn man sich unsere Ziele anschaut – energetische Gebäudeeffizienz steigern, altengerechte Wohnungen schaffen – dann müssten wir tatsächlich viel mehr investieren. Wir sind in einer Situation, in der wir hinsichtlich der energetischen Modernisierungen auf dem Stand von 2011 verharren. Das heißt, wir haben längst nicht das Niveau erreicht, das wir eigentlich haben wollen. Modernisierungen kosten natürlich auch Geld und bedeuten natürlich auch eine Aufwertung für den Mieter. Der Mieter profitiert auch. Das wird gerne unterschlagen. Aus dem Ganzen folgt: Wir brauchen positive Anreize für Investitionen. Wenn es keine positiven Anreize gibt, dann werden die Investoren auch die notwendigen Energieeffizienzmaßnahmen nicht vorziehen. Dann wird es nur im Sanierungszyklus bleiben. Und dann werden wir die Klimaschutzziele nicht erreichen, von altengerechten Wohnungen, die wir dringend brauchen, ganz zu schweigen. Ich habe mir das mal rechnerisch angeschaut. Man kann es eigentlich relativ leicht ausrechnen, wie die Renditen mit der Modernisierungsumlage aussehen. Sie sind bei den elf Prozent längst nicht so hoch, wie man annehmen könnte. Klar, unter

den jetzigen Zinsbedingungen ist es noch relativ komfortabel zu investieren. Man kann deshalb sagen, wenn wir jetzt auf acht Prozent Modernisierungsumlage herunter gehen, können wir durchaus auch noch positive Anreize setzen. Allerdings hat es schon deutliche Auswirkungen. Wenn wir von zwei Prozent Zinsniveau ausgehen, steigt zum Beispiel die Amortisationszeit ohne Berücksichtigung der Instandsetzung von 16 auf 23 Jahre. Bei drei Prozent ist dies schon eine Steigerung von 18 auf 29 Jahre. Dann liegt die Rendite unter der Verzinsung des Fremdkapitals. Das heißt, da kann es durchaus keine Anreize mehr geben, mehr zu investieren. Das ist sicherlich ein Problem. Das heißt, wir müssen hier schon sehr aufpassen und die Maßnahmen nicht übersteuern. Ich denke, acht Prozent Modernisierungsumlage sind grenzwertig und sollten begleitet werden durch die überfällige Anhebung des Abschreibungssatzes. Die Abschreibungssätze sind tatsächlich sehr niedrig, entsprechen nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsdauer – gerade für technische Anlagen. Das heißt, hier müssten wir eigentlich auf eine Verdoppelung der Abschreibungssätze von vier Prozent gehen, um das zu flankieren. Ich kann verstehen, dass eine Kappungsgrenze von drei Prozent für Mieter schnell auch eine Überforderung darstellt. Andererseits müssen wir aber auch sehen: Gerade wenn wir Vollmodernisierungen fördern wollen, die wir eigentlich aus ökologischen Gründen anstoßen sollten, so dass in einem Schlag tatsächlich energetisch aufgewertet, und Barrierefreiheit hergestellt wird, dann reichen die drei Euro pro Quadratmeter in der Regel nicht aus. Da würde ich mich dem anschließen, was Herr Gedaschko vorgeschlagen hat: Dass man zumindest eine Indexierung vornimmt. Denn diese drei Euro pro Quadratmeter werden natürlich ganz schnell entwertet und eigentlich müssten wir sie indexieren mit den Baukosten. Also, das heißt, wir können das machen, auf diese acht Prozent gehen, wie gesagt, begleitet und vorsichtig beobachtet. Wenn die Zinsen dann doch, entgegen der Erwartung, deutlich ansteigen würden, müssten wir aber reagieren. Noch ein Wort: Zur Mietpreisbremse ist viel gesagt worden. Meiner Meinung nach ist das große Problem der Mietpreisbremse der Mietspiegel. Die Differenz zwischen Mietspiegel und Marktmiete ist einfach viel zu groß. Dadurch wirkt die Mietpreisbreme letztlich wie ein Mietenstopp und die Erfahrungen in allen Ländern zeigen: So ein Mietenstopp führt letztlich dazu, dass die Vermieter auf Dauer verkaufen, nicht mehr instandsetzen oder dass sich Schattenmärkte entwickeln. Das sollten wir auf jeden Fall vermeiden. Wir sollten Maßnahmen wählen, die wirklich nur zu einem Abdämpfen der Mietpreisentwicklung führen. Dazu bräuchten wir aber einen Mietspiegel, der näher an der Marktmiete ist und sich nicht weiter entfernt. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank, Herr Voigtländer. Ich nehme mit, dass wir die Zinseszinsrechnung besser in der Schule lernen sollten. Aber das ist ein anderer Punkt. Herr Warnecke.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, die Bundesregierung strebt mit dem Gesetzentwurf einen ausgewogenen Interessenausgleich an. Das ist aus Sicht von Haus und Grund mit diesem Gesetzentwurf nicht gelungen. Es ist kein Wunder. Schon die Grundlagen sind aus unserer Sicht, beziehungsweise sind objektiv, fehlerhaft. Die empirischen Daten im Gesetzentwurf und in der Begründung werden aus Berlin genommen und als bundesweite Zahlen zugrunde gelegt. Es findet sich des Weiteren als Begründung für das Nichtfunktionieren der bisherigen Mietpreisbremse ein Gutachten, das aus der Zeit vor der Mietpreisbremse stammt. Beides sind offensichtliche Mängel im Gesetzentwurf, die dann natürlich auch zu einer falschen Lösung führen. Die Bundeskanzlerin hat heute zusammen mit dem Vizekanzler das Gutachten des Sachverständigenrates entgegengenommen. Auf Seite 352 finden Sie die Wahrheit: „Das grundlegende Problem […] lässt sich mit den Instrumenten der Mietpreisbremse nicht lösen.“ Wir haben also falsche Fakten im Gesetzentwurf. Wir haben ein untaugliches Instrument und deswegen haben wir auch keinen angemessenen Interessenausgleich im Gesetz. Es ist klar zu begrüßen, dass hier das vereinfachte Verfahren nach § 559 c BGB eigeführt werden soll. Es ist ein guter Schritt in die richtige Richtung, der die Rolle der privaten Eigentümer im Wohnungsmarkt

unterstreicht. Insofern bestätigt diese Ausnahme im Gesetzentwurf die Regel: Nämlich dass der Interessenausgleich an dieser Stelle zumindest fast gelungen ist, was ansonsten eben nicht der Fall ist. Zu verbessern ist an der Stelle aber trotzdem noch das ein oder andere. Zum Beispiel die Fünf-Jahres-Ausschlussfrist für Umlagen von Modernisierungen. Das ist zu eng gefasst. Private Vermieter, gerade von Wohnungseigentum, sind nicht in der Lage, WEG-Beschlüsse für Modernisierungen vorherzusehen. Das sollte man als Ausnahme ebenfalls mit aufnehmen, da der Wohnungseigentümer an die WEG-Beschlüsse gebunden ist. Auch die Drittmittelanrechnung ist im Gesetzentwurf sicherlich gut gemeint, allerdings nicht sauber formuliert. Wir haben für beides Vorschläge in unserer Stellungnahme, um das zu optimieren. Zur Mietpreisbremse: Der Sachverständigenrat hat, denke ich, das meiste gesagt. Auch hier, in der Tat, liegt das Hauptproblem darin, dass Begriffe wie Vergleichsmiete, Durchschnittsmiete und Angebotsmiete wild durcheinander geworfen werden in der politischen Diskussion und die Reform des § 556 g BGB an der Situation nichts ändern wird. Sie werden sich damit neu auseinander setzen müssen, wenn Sie das einfach so durchgehen lassen. Der Sachverständigenrat, der nun heute der Kanzlerin und dem Vizekanzler das Jahresgutachten überreicht hat, ist übrigens zu einer sehr interessanten Schlussfolgerung zur Mietpreisbremse gekommen, die ich auch noch einmal zitieren möchte. Sie finden den Satz auf Seite 353 des Gutachtens. „Bei solchen Zuteilungsmechanismen“, gemeint ist die Mietpreisbremse, „geraten Mieter mit einer ungünstigen sozialen Situation eher ins Hintertreffen.“ Um es klar zu formulieren: Es werden gerade die sozial schwachen Mieter durch die Mietpreisbremse benachteiligt, so wie wir es immer gesagt haben. Der Sachverständigenrat hat sich dem erfreulicherweise angeschlossen. Die Empfehlung von Haus und Grund und vom Sachverständigenrat ist, für alle, die sich für sozial schwache Mieter einsetzen wollen, die Mietpreisbremse abzuschaffen. Zum Schluss noch eine Anmerkung zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes zur Ermittlung des Mietpreisspiegels, wie vom Bundesrat vorgeschlagen. Der Mietspiegel ist ein Instrument, die ortsübliche Vergleichsmiete darzustellen. Es ist ein Darstellungsinstrument. Es ist kein Beeinflussungsinstrument. Insofern halten wir alle staatlichen Manipulationen an der Darstellung der Miete für falsch. Sie machen uns ein Stück weit auch sprachlos und das Entsetzen kommt vor allen Dingen daher, dass die einzigen Vermieter, die wirklich auf Mietspiegel angewiesen sind, die privaten Vermieter sind. Jedes Wohnungsunternehmen, jede Genossenschaft hat einen Computer mit allen Wohnungsdaten, drückt auf den Knopf und hat sofort drei Vergleichswohnungen. Die sind einfach nicht auf Mietspiegel angewiesen. Der kleine private Vermieter, der sein Vermögen aufbringt, um anderen Menschen Wohnraum zu geben, der wird durch diese Änderung des Mietspiegels extra benachteiligt. Nicht die schwarzen Schafe, nicht die AGs. Deswegen halten wir diese Änderung für schlicht falsch. Sie treffen damit exakt die Falschen, wenn Sie das umsetzen. Wir würden uns freuen, wenn Sie den redlichen privaten Vermietern in Deutschland eine angemessene Behandlung zuteilwerden lassen. Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank Herr Warnecke. Damit sind wir am Ende der ersten Runde der Präsentation Ihrer Ergebnisse und können in die Fragerunde einsteigen. Als Erstes hat sich Kollege Luczak zu Wort gemeldet.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich möchte meine erste Frage an Herrn Warnicke von Haus und Grund richten. Sie haben gerade das vereinfachte Verfahren angesprochen, das seit langem gefordert wird, um die gesellschaftlich gewünschten Modernisierungen gerade auch bei den privaten Kleinvermietern zu ermöglichen. Meine Frage zielt auf die Ausschlussfrist, auch die haben Sie angesprochen. Wie wirkt sie in der Praxis? Wir haben ja jetzt die Regelung, dass man, wenn man von dem vereinfachten Umlageverfahren Gebrauch gemacht hat, für die nächsten fünf Jahre ausgeschlossen ist. Welche Wirkung auf Mieter würden Sie gerade in einer Eigentümer-gemeinschaft prognostizieren, in der man nicht absehen kann, ob möglicherweise im nächsten Jahr eine weitere Modernisierungs-maßnahme beschlossen wird. Wozu führt das? Läuft die Regelung dann möglicherweise ins Leere. Würde sie genau das Gegenteil bewirken? Da würde ich mir nochmal ein paar Ausführungen

wünschen an der Stelle. Meine zweite Frage richtet sich an Herrn Schick vom BID und betrifft den Betrachtungszeitraum. Dieser ist nicht unmittelbar Gegenstand dieses Gesetzgebungsverfahrens, wird aber in diversen Zusammenhängen gefordert. Gefordert wird eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums von derzeit vier auf sechs, beziehungsweise auf acht Jahre oder eine gänzliche Aufhebung des Betrachtungszeitraums unter Einbeziehung aller Mieten. Können Sie skizzieren, welche Auswirkungen das für die Investitionsfähigkeit von Unternehmen mit Blick auf Beleihungswerte von Immobilen hätte, die auch für die Fremdkapitalaufnahmemöglichkeit verantwortlich sind und damit für die Investitionsfähigkeit in Neubauten sowie in Modernisierungen. Wo geht der Zug hin, wenn wir weiter an der Schraube drehen würden?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächster hat Herr Fechner das Wort und danach Herr Groß.

Abg**. Dr. Johannes Fechner** (SPD): Vielen Dank Herr Vorsitzender. Ich habe zwei Fragen an Herrn Siebenkotten. Wir haben uns in der großen Koalition eine Menge vorgenommen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – etwa durch das Baukindergeld, steuerliche Abschreibungen und so weiter. Aber bis das alles wirkt, brauchen wir auch Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter, weil in vielen Städten die Mieten extrem angestiegen sind. Vor diesem Hintergrund möchte ich Sie fragen, Herr Siebenkotten, ob Sie die Ausweitung des Betrachtungszeitraums zur Ermittlung des Mietspiegels von derzeit vier auf sechs Jahre oder gar noch weiter für sinnvoll halten? Das waren, Herr Kollege Luczak, nicht irgendwelche diversen Zusammenhänge, sondern immerhin der Wohnungsgipfel unserer Bundesregierung, dessen Ergebnisse wir uns – zumindest was unseren Teil betrifft – verpflichtet fühlten, umzusetzen. Da würde mich Ihre Meinung interessieren, Herr Siebenkotten. Und die zweite Frage wäre: Es gibt einen Vorschlag von Unionsabgeordneten, der einen Vorschlag der Konstanzer SPD-Gemeinderatsfraktion aufgreift, wonach wir eine Kappungsgrenze der Umlagen nicht bei drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren – wie wir es im Gesetzentwurf haben – regeln sollten, sondern eine Regelung, wonach die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zehn Prozent über dem örtlichen Mietniveau nicht übersteigen darf. Oder wäre es besser zu sagen: Innerhalb von fünf oder sechs Jahren darf die Miete nicht mehr als zehn oder 20 Prozent ansteigen? Das wären meine beiden Fragen. Vielen Dank.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Vielen Dank. Ich habe mich etwas gewundert über manche Begrifflichkeiten: Beispielsweise staatliche Manipulation. Ich glaube der Gesetzgeber ist dazu da, bestimmte Linien einzuziehen. Deswegen glaube ich auch, dass es notwendig ist, das Mietrecht so zu stärken, dass Vermieter und Mieter auf Augenhöhe handeln können. Ich habe eine Frage an Herrn Halmer und an Herrn Artz: Sie betreffen das Thema Herausmodernisieren. Meine Frage ist: Welches Instrument würden Sie etablieren oder schärfen, um das Herausmodernisieren so zu verhindern, dass wir zwischen Mieter und Vermieter Waffengleichheit haben? Und zwar in der Form, dass das Gesetz natürlich handhabbar wird. Sie haben ja vorhin beschrieben, dass der § 6 Wirtschaftsstrafgesetz, den wir angedacht haben, eher ein stumpfes Schwert sei.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächste hat Frau Willkomm das Wort.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke sehr. Ich hätte zwei Fragen an Herrn Bruch. Wir Freien Demokraten haben ja schon lange gesagt, die Mietpreisbremse wird ihr Ziel verfehlen. Das haben wir auch schon vor der Einführung gesagt. Herr Warnecke hat es gerade auch schon gesagt, dass dadurch kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, insbesondere nicht für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen, also junge Familien, Studenten, Rentner. Können Sie dem zustimmen und warum? Meine zweite Frage ist: Für wie groß halten Sie die Gefahr, dass gerade die privaten Vermieter – sie machen momentan 60 Prozent des Marktes aus – vom Markt verdrängt werden oder sich aufgrund der ganzen Regulierungen zurückziehen, mit der Folge, dass wir die auf dem Markt haben, die so viele nicht haben wollen: die großen Unternehmen?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herzlichen Dank. Herr Kühn hat als Nächster das Wort.

Abg. **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke Herr Vorsitzender. Vielleicht

eine Bemerkung vorab. Herr Schick: Wir haben als Grüne nicht den Eindruck, dass diese Regierung überreguliert und sich in Regulierungsexzessen im Mietrecht auslassen würde. Wir sehen eher mit Sorge Exzesse auf den Wohnungsmärkten und würden uns auch innerhalb der Wohnungswirtschaft eine Haltung wünschen, welche die Problemlagen, die es im Augenblick gibt, realistisch beschreibt. Meine Frage an Herrn Raabe, aus der anwaltlichen Praxis heraus: Wenn wir jetzt über die Mietpreisbremse reden oder über die Modernisierungsumlage: Wo sehen Sie weiteren dringenden Reformbedarf im Mietrecht? Und noch einmal die Frage, weil Sie es angesprochen hatten: Wie müsste eine Veränderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aussehen, damit diese Vorschrift in der Praxis wieder greift? Meine zweite Frage geht an Herrn Halmer: Können Sie noch einmal beschreiben, was in den nächsten drei, vier Jahren passieren wird und wo die Mietpreisbremse als Erstes ausläuft?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Gleich danach Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank auch von mir und der Fraktion DIE LINKE. an die Sachverständigen. Ich denke, es ist klar geworden, dass die Einschätzungen sehr weit auseinander gehen, was auch damit zu tun hat, ob man eher die Immobilienwirtschaft oder die Mieterinnen und Mieter im Blick hat. Insofern wundert es mich nicht, dass diejenigen, die die Mieterinteressen vertreten, einhellig für eine Entfristung und für eine Abschaffung der Rügepflicht sind und eine Nachbesserung beim Kündigungsschutz einfordern. Meine Frage richtet sich an Frau Sonnemann und an Herrn Siebenkotten. Ein Punkt, der bisher noch nicht so eine Rolle gespielt hat, der mich aber interessieren würde: Welche Wirkungen haben aus Ihrer Erfahrung der Beratungstätigkeit heraus die bisherigen Sanktionsmöglichkeiten im Mietrecht und ist das handhabbar, was jetzt vorgeschlagen wurde an Nachbesserungen? Würde das überhaupt angewendet? Welche Sanktionen gibt es, wenn sich Vermieter nicht an die Mietpreisbremse oder andere mietrechtliche Regelungen halten? Ist das, was im Gesetzentwurf steht, ausreichend oder was würden Sie sich wünschen? Das wäre der eine Punkt. Die andere Frage ist die nach der Sinnhaftigkeit der Modernisierungsumlage aus Sicht der Mieterinnen und Mieter.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Frau Winkelmeier-Becker.

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU/CSU): Vielen Dank auch von meiner Seite. Ich möchte vorwegschicken, dass es sicherlich zu einer guten Miet- und Wohnungspolitik gehört, beide Seiten in den Blick zu nehmen. Was bedeutet eine Preisentwicklung für die Mieterseite? Aber auf der anderen Seite auch: Wer investiert noch? Welche Bedingungen können wir auferlegen, ohne auf der Vermieterseite Investitionen zu verhindern. Da sehe ich nicht nur die Wohnungswirtschaft, wobei auch diese ihren Beitrag leistet. Aber auch die privaten Vermieter leisten einen nicht unwesentlichen Beitrag. Diese müssen ohne Rechtsabteilung mit den Regeln umgehen können, die wir ihnen ins Gesetz schreiben. Ich denke, das ist der große Bogen, den wir hier von der einen bis zur anderen Seite schlagen müssen. Ich habe eine Frage an Herrn Warnecke. Nochmal zu den Sanktionen beim Herausmodernisieren: Nach dem Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes werden im § 559 d BGB vier Regelfälle angesprochen. Es fehlt ein subjektives Tatbestandsmerkmal. Ist das aus Ihrer Sicht von besonderer Relevanz in dem Sinne, dass es da viele Anwendungsfälle auch bei privaten Vermietern geben könnte? Wie viele Anwendungsfälle wird es geben? Im Blick zu behalten ist natürlich auch die psychologische Botschaft an private Investoren, welche die Wahl haben, für ihre Altersversorgung in eine Wohnung zu investieren oder Aktien zu kaufen, oder irgendetwas anderes mit ihrem Geld zu machen. Eine andere Frage an Professor Voigtländer: Die Zahlen, die Sie nennen, die sind auf Anhieb so nicht plausibel. Ich denke, Sie haben diese auch nochmal in der schriftlichen Stellungnahme ausgeführt. Auf den ersten Blick ist es überraschend, dass man bei acht Prozent Modernisierungsumlage 20 Jahre Amortisationszeit zugrunde legen muss. Deshalb würde ich Sie bitten, das noch einmal für das Protokoll ein bisschen klarer darzustellen. Vielleicht haben Sie noch den einen oder anderen Beispielsfall? Danke schön.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Frau Nissen.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Ich muss sagen, manche Aussagen zur Modernisierung haben mich sehr erschrocken. Nach dem Motto: Alles gar kein Problem oder gar kein Drama. Ich habe Fälle in Frankfurt, da ist die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen um 11 Euro pro Quadratmeter erhöht worden. In einem Fall wurde die Miete sogar um 14 Euro pro Quadratmeter – nicht auf, sondern um 14 Euro – erhöht. Deshalb fand ich manche Aussagen schon wirklich sehr ignorant. Wir wollen nach dem Gesetzentwurf zwar das gezielte Herausmodernisieren mit Bußgeld belangen. Da steht so schön: „[…] bis 100.000 Euro." Mir hat ein Jurist gesagt, das wäre ein sehr schwaches Schwert. Das können auch nur 50 Euro sein. Deshalb würde ich gerne dieses Schwert schärfen und von Herrn Professor Artz wissen, welche Vorschläge er dazu macht. Das wäre die Frage an ihn. Dann kommen wir zum Thema Mietpreisbremse: Da sagen ja auch manche, die sei nicht besonders scharf. Eben wurde erwähnt, dass manche Mieter darüber gar nicht informiert würden. Mein Vorschlag wäre, zu sagen, dass jedem neuen Mietvertrag ein Informationsblatt beigelegt werden muss, das die Mieter wirklich informiert, damit sie wissen: Sie können drei Monate, nachdem sie den Mietvertrag unterschrieben haben, die erhöhte Miete zurückfordern. Halten Sie das für sinnvoll und welche weiteren Informationskampagnen würden Sie vorschlagen, um die Mieter besser zu informieren? Diese Frage geht an Herrn Siebenkotten.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Maier.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Vielen Dank. Meine Frage richtet sich mehr an die Praktiker. Herr Raabe, Sie sind Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Sie kennen sich da aus. Die Frage richtet sich zugleich an den Mieterbund, Herrn Siebenkotten, der die Mieter im Blick hat. Wie viele Fälle – über den Daumen und auch prozentual von dem, was Sie so in der Praxis bearbeiten – kennen Sie, in denen die Mietpreisbremse, die wir jetzt haben, überhaupt eine Rolle spielt? Es gibt ja auch so etwas wie die normative Kraft des Faktischen. Das würde mich mal interessieren. Danke.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Wenn jetzt noch diverse weitere Wortmeldungen kommen, dann nehmen wir diese mit in die zweite Runde und gehen jetzt zur Beantwortung der Fragen über. Als Erstes gebe ich das Wort Herrn Warnecke, der auf die Fragen von Herrn Luczak und Frau Winkelmeier-Becker antworten sollte.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Vielen Dank Herr Vorsitzender. Zunächst zur Frage von Herrn Luczak: Es ging um das vereinfachte Verfahren und die Frage, ob die fünfjährige Sperrfrist, die nach einer einmaligen Umlage eintritt, dazu führen könnte, dass die ganze Norm ins Leere läuft. In der Form, wie die Regelung jetzt gestaltet ist, sehen wir in der Tat die Gefahr eines Leerlaufes. Das Ganze lässt sich mit der Situation eines privaten Vermieters ganz einfach darstellen. Er hat in fünf Jahren wahrscheinlich einmal die Möglichkeit, 2.000 oder 3.000 Euro in eine Wohnung zu investieren. Das ist der Regelfall. So ist es auch in der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sichtbar. Das ist der Investitionsrahmen, den private Vermieter haben. Mehr ist da gar nicht drin. Wenn er jetzt eine höhere Investition vornehmen möchte und dabei in die Kalkulation einbezieht, dass er einen Teil der Investitionen über die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 c BGB in der Fassung der Änderungen nach dem Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes wiederbekommt, muss er natürlich sicher sein können, dass er das Geld tatsächlich erhält. Auch wenn viele Sachverständige den Begriff „Umlage" verwendet haben, handelt es sich nicht um eine Umlage im eigentlichen Sinne, sondern lediglich um eine Kostenbeteiligung des Mieters. Der Vermieter muss sicher sein können, dass er in den nächsten fünf Jahren keine weiteren Kosten hat. Wenn er als Wohnungseigentümer nicht vorhersagen kann, ob in den fünf Jahren weitere Kosten auf ihn zukommen, wird er im Zweifel sagen: Ich halte mich mit meiner Investition in mein Sondereigentum erst einmal zurück, um gewappnet zu sein für den Fall, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) insgesamt eine Investition in das Gemeinschaftseigentum beschließt, die ich dann finanziell nicht mehr mittragen kann. Es ist ein außerhalb seiner Einflusssphäre liegendes Risiko, dass weitere Modernisierungen auf ihn zukommen. Nun ist die WEG so eine ganz eigene Welt. Die Debatten, die dort geführt werden, sind oft persönlich und nicht unbedingt von der Sache geprägt. Das heißt, man muss mit allem rechnen

in so einer WEG. Und wenn man erreichen möchte, dass es nicht zu einem Attentismus kommt, dann sollte die Ausnahme zusätzlich in das Gesetz aufgenommen werden. Wir haben auch einen Formulierungsvorschlag gemacht, wonach eine Maßnahme, die von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird und zu Lasten des Eigentümers geht, nicht in die fünfjährige Sperrfrist für Modernisierungsumlagen hineinfällt. Dazu würden wir dringend raten, um Modernisierungen, die das Sondereigentum betreffen, für die Zukunft zu ermöglichen. Das wäre meine Antwort auf Ihre Fragen. Zur Frage von Frau Winkelmeier-Becker: Wir haben das in unserer Stellungnahme auch gesagt: Es wäre sinnvoll, vorsätzliches Herausmodernisieren als Ausnahme in das Gesetz aufzunehmen. Allerdings sehen wir Schwierigkeiten in der Ausgestaltung der vorgeschlagenen Regelung. Die Pflichtverletzung, das Herausmodernisieren, wird nach § 559 d Satz 1 BGB in der Fassung der Änderungen nach dem Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes in Zukunft vermutet. Da gibt es ein paar Regelbeispiele und dann wird dem Vermieter eine Exkulpationsmöglichkeit eingeräumt. Er kann also nachweisen, dass kein Fall des Herausmodernisierens vorliegt. Wir würden uns sehr freuen – um privaten Vermietern hier Rechtssicherheit zu geben – wenn Regelbeispiele in das Gesetz aufgenommen würden, die diese Exkulpations-gründe näher darlegen, damit ein privater Vermieter schon aus dem Gesetz heraus genau erkennen kann, welche Gründe ihn exkulpieren und welche nicht. Es geht also nicht darum, den Tatbestand einzuschränken, sondern um die Bitte, den Tatbestand so zu konkretisieren, dass der private Vermieter, der eben ein ganz normaler Rechtsanwender ist, ohne den Rechtsbeistand eines Unternehmens, Rechtssicherheit hat. Wenn es um die Ordnungswidrigkeit geht, diese hatte die Abgeordnete Nissen eben angesprochen: Da können für einen privaten Vermieter 100.000 Euro natürlich sehr viel sein. Deswegen schlagen wir vor, die Höhe der Ordnungswidrigkeit oder des Bußgeldes am Mietumsatz festzumachen. Das hielten wir für fair. Dieser Ansatz ist auch im übrigen Ordnungswidrigkeitenrecht geläufig, in dem die Höhe der Geldbußen regelmäßig am Einkommen festgemacht wird. Insofern wäre der Mietumsatz ein interessanter Maßstab. Dann hätte jemand, der einen hohen Mietumsatz hat, ein höheres Risiko zu tragen, als ein privater Vermieter mit lediglich einer Wohnung. Das wäre ein durchaus dem deutschen Rechtssystem nicht fremdes Element, das so auszugestalten. Zum subjektiven Tatbestand: In der Tat wäre natürlich sehr wünschenswert einen subjektiven Tatbestand einzuführen. Gerade der private Vermieter handelt gelegentlich auch unüberlegt. Auch das wäre eine – denke ich – faire Maßnahme: Zumindest dort, wo der Vermieter nicht eine juristische, sondern eine natürliche Person ist, einen subjektiven Tatbestand zu verlangen. Das wäre eine Maßnahme, die man treffen sollte, um die Rechtssicherheit für den normalen Bürger an der Stelle zu erhöhen.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herr Warnecke, vielen Dank für die ausführliche Antwort. Wir haben gerade mal überschlagen. Wir kriegen hier auch Frühstück. Wenn Sie das anders wollen, müssen Sie es ein bisschen kürzer sagen. Das ist die Bitte an die anderen Sachverständigen. Als Nächstes Herr Voigtländer mit der Antwort auf die weitere Frage von Frau Winkelmeier-Becker.

SV **Prof. Dr. Michael Voigtländer:** Frau Winkelmeier-Becker hat die Frage nach den Renditen gestellt. Ich will nicht in die Details gehen, sonst müssten wir tatsächlich eine kleine Vorlesung abhalten. Es werden die Fremdkapitalkosten berücksichtigt, natürlich auch die entgangenen Eigenkapitalerträge. Wir müssen die Steuer und natürlich die Nutzungsdauer mit berücksichtigen. Dadurch kommen wir auf Renditen, die deutlich unter dem Modernisierungsumlagesatz liegen. Häufig kommt als Einwand: Naja, wir hatten mal Phasen mit zehn Prozent Zinsen. Da wurde trotzdem investiert. Richtig, da wurde auch investiert und es ist natürlich auch so, dass unabhängig von der Attraktivität der Modernisierungsumlage irgendwann der Zeitpunkt für einen Vermieter gekommen ist, in dem er investieren muss, weil es um den Substanzverlust geht. Das heißt, auch in Ländern, in denen es keine Modernisierungsumlage gibt, wird in die Mietwohnungsbestände investiert. Aber eben erst zum letztmöglichen Zeitpunkt. Und das können wir uns nicht erlauben angesichts der Ziele, die wir haben, angesichts des demographischen Wandels mit einem hohen Bedarf an altersgerechten

Wohnungen. Auch wenn wir uns den Zustand und die Struktur unserer Stadtviertel anschauen. Auch das gehört dazu, dass wir bewusst aufwerten, um sozial zu stabilisieren. Da brauchen wir diese positiven Anreize und deswegen darf man hier nicht übersteuern. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Wunderbar, Frau Sonnemann mit Ihrer Antwort auf die Frage von Frau Lay.

SVe **Sylvia Sonnemann:** Frau Lay fragte nach den Effekten, welche die jetzigen Regelungen des Entwurfs eines Mietrechtsanpassungsgesetzes auf die Mietpreisbremse haben werden und ob sie effektiver wird. Insbesondere auf Sanktionsmöglichkeiten wurde ich angesprochen. Im Moment ist es so, dass ein Vermieter eigentlich gar nichts riskiert, wenn er eine hohe Miete nimmt. Im Prinzip wird er dazu ermuntert, weil er erst ab dem Zeitpunkt, in dem der Mieter aktiv wird, fürchten muss, dass sich die Miete senkt. Das heißt, in der Tat wäre es sehr viel schöner, wenn das Ganze stärker sanktioniert werden würde. Mir würde vorschweben, dass man das Ganze ins Wirtschaftsstrafgesetz mit aufnimmt – als eine Möglichkeit. Man könnte sogar den gesamten Regelungskomplex zur Mietpreisbremse im Wirtschaftsstrafgesetz verorten und dort von vornherein eine Regelung schaffen, die fordert, dass eine Mieterhöhung um höchstens zehn Prozent erfolgen darf. Im Moment liegt die Grenze für Mieterhöhungen bei 20 Prozent, flankiert von einem § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der nicht greift, weil dort die Anforderung an den Mieter gestellt wird, das Ausnutzen der Wohnungsmarktlage zu beweisen, was er nicht kann. Das ist das eine. Eine wirklich wichtige Änderung ist der Wegfall der Rügepflicht. Diese ist schlicht und ergreifend ein Instrument, welches die Mieter dazu zwingt, gleich nach Einzug – wenn er endlich in einem Ballungszentrum eine Wohnung gefunden hat – dem Vermieter unfreundlich gegenüberzutreten. Als Nächstes muss man Klarheit schaffen hinsichtlich des Auskunftsanspruches. Ich fürchte, es wird tatsächlich nur angekreuzt. Ein Mieter weiß dann immer noch nicht, was das bedeutet, wenn der Vermieter sagt, er hat modernisiert. Hat er umfassend modernisiert oder hat er nur ein bisschen modernisiert? Was für einen fiktiven Modernisierungszuschlag errechnet er sich? Da ist Klarheit zu schaffen, damit diese Auskunftsverpflichtung zu Mietbeginn wirklich greift. Dann habe ich in meinem Eingangsstatement auch schon angesprochen, dass die Vormiete als Ausnahmetatbestand abzuschaffen ist. Sie wirkt aktuell als Ausrede des Vermieters, solange es hierzu schwebende Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht gibt. Mieter in der Beratung fragen mich: Sollen wir dagegen vorgehen? Dann sage ich: Naja, wir wissen noch nicht einmal, ob die Regelung verfassungsgemäß ist. Da kann ich nicht wirklich zu einer Klage raten. Wir konnten den Effekt beobachten, dass, nachdem das Landgericht die Mietpreisbremse vor Ort gekippt hatte, der Vermieter an die Mieter herangetreten ist und Rückforderungsansprüche geltend gemacht hat, in den wenigen Fälle, in denen wir gehandelt hatten. Da werde ich, solange sich das Bundesverfassungsgericht noch nicht geäußert hat, nicht die Mieter in die nächsten Prozesse schicken. Die zweite Frage, die Sie mir gestellt hatten, bezog sich auf die Modernisierungsumlage. Es ist so, dass ich mich sehr darüber freue, dass da endlich eine Obergrenze eingezogen wird. Ich halte die aber für zu hoch. Wenn Sie sich die Praxis vor Augen führen, beobachten Sie Folgendes: Der Vermieter erklärt eine Mieterhöhung wegen ortsüblicher Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Dann hat er schon 1,50 Euro pro Quadratmeter mehr in der Tasche. Dann wird die Modernisierungsmaßnahme angegangen. Dann haben Sie ganz schnell 4,50 Euro pro Quadratmeter mehr. Und das ist bei einer 50-Quadratmeterwohnung schon ein Betrag, den die Meisten nicht mehr stemmen können. Deswegen ist die Obergrenze der Umlage zu hoch angesetzt. Mir wäre auch wichtig, dass der Härtewiderspruch praktikabler wird. Wir haben acht- bis 25-seitige Ankündigungen, was modernisiert werden soll. Und irgendwo im Text finden die Mieter vielleicht, wenn sie aufmerksam lesen, einen Hinweis auf das Widerspruchsrecht. Und dann läuft das im schlechtesten Fall auch schon nach einem Monat und einem Tag ab. Das heißt, man muss eigentlich regeln, dass das Widerspruchsrecht deutlicher gekennzeichnet wird in den Modernisierungsankündigungen und dass die Frist für die Abgabe eines Widerspruchs um einen Monat verlängert wird, weil man sich Rechtsrat holen muss. Das wäre ganz wichtig, dass man sich erstmal beraten lassen kann. Das geht manchmal in dieser kurzen Zeit nicht.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Frau Sonnemann, vielen Dank. Als Nächstes hat das Wort Herr Siebenkotten. Das ist unser Fragenkönig, mit zwei Fragen von Herrn Fechner, die er zu beantworten hat, und von Frau Lay, wobei wir jetzt nicht sicher waren, ob Frau Sonnenburg die nicht schon mit beantwortet hat – dann können Sie das eventuell kürzer fassen – sowie einer Antwort auf die Fragen von Frau Nissen und von Herrn Maier. Sie haben das Wort.

SV **Lukas Siebenkotten:** Ich fange mit den Fragen von Frau Lay an, auf die meine Vorrednerin auch eingegangen ist, und will versuchen, mich kurz zu fassen, weil ich vieles teile, was die Kollegin gesagt hat. Ich beginne mit der Sinnhaftigkeit der Modernisierungsumlage. Das möchte ich noch etwas drastischer darstellen. Meines Erachtens ist der ganze § 559 BGB für die Mülltonne. Der sollte abgeschafft werden. Er ist völlig systemwidrig, weil nach § 558 BGB die Miete erhöht wird. Und dann haben wir noch diesen Sonderparagraphen § 559 BGB. Meines Erachtens sollten wir ein System finden, in dem er überflüssig wird und überführt wird in die Systematik des § 558 BGB. Das würde Sinn machen. Denken Sie bitte daran: Dieser Paragraph wurde, glaube ich, zu einem Zeitpunkt geschaffen, als man erreichen wollte, dass die Klos auf der Halbetage wegkommen. Das ist damit übrigens gelungen. Das muss man auch ganz klar sagen. Also da hat er was gebracht. Ob er allerdings den heutigen Anforderungen, insbesondere bei der energetischen Modernisierung, entspricht, das stelle ich doch stark in Frage. Aus der Sicht des Deutschen Mieterbundes weg mit dem ganzen § 559 BGB und Überführung in das System des § 558 BGB. Da kann man mit bestimmten Zuschlägen arbeiten oder ähnliches. Bezüglich der Regelung von Sanktionen, wenn Vormieter sich nicht daran halten, wiederhole ich jetzt nicht, was meine Vorrednerin gesagt hat. Wobei ich eine ganz kleine Anmerkung machen möchte: Wir sind gar nicht so sehr daran interessiert, Vermieter, die gegen irgendetwas verstoßen, straf- oder ordnungsrechtlich zu verfolgen. Mich interessieren schlagkräftige, klare, saubere zivilrechtliche Lösungen. Und mit denen kann man das wunderbar hinkriegen. Das wäre für mich prioritär gegenüber straf- oder ordnungsrechtlichen Sanktionen. Das möchte ich ganz klar sagen. Dann komme ich zu Herrn Dr. Fechner, der mich darauf hingewiesen hat, dass die von mir gelobte Initiative von CDU-Abgeordneten ursprünglich von der SPD-Gemeinderatsfraktion in Konstanz stamme. Ich möchte noch einen draufsetzen: Die wiederum hat das auf Anregung des Mietervereins gemacht. Insofern sind die alle in einem Hut. Das mögen Sie, Herr Luczak, jetzt für problematisch halten. Ich finde gut, wenn sie sich auf diese Weise gegenseitig befruchten. Es ging um die Frage, ob dieses System, das da vorgeschlagen worden ist, sinnvoll ist oder ob es sinnvoller wäre, eines zu nehmen, das im Zusammenhang mit Modernisierungen eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei 10 oder 20 Prozent in sechs Jahren einzieht. Ich halte beide Varianten für denkbar. Mit beidem kann man etwas erreichen. Und wenn Sie sich für eine dieser beiden Varianten entscheiden, kommen Sie einen ganz wesentlichen Schritt vorwärts. Nicht nur im Sinne der Konstanzerinnen und Konstanzer, unter denen ein großes Unternehmen für die ganze Geschichte Pate gestanden hat, dessen Namen ich jetzt aber nicht nennen will. Es ist aber das größte Wohnungsunternehmen, das es in Deutschland gibt. Da ist also meine Meinung: Wenn Sie eine von diesen beiden Varianten nehmen, dann tun Sie etwas richtig Gutes. Die weitere Frage, die Sie mir gestellt haben, betraf die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes für die Mietspiegelbildung. Da muss man mit der Mär aufräumen, dass der Mietspiegel den Markt abbilden soll. Als er eingeführt wurde, wurden sämtliche Mieten, auch alle Bestandsmieten, in die Betrachtung einbezogen. Da gibt es jetzt zwei Antipoden. Die einen sagen, wir müssen die Marktmiete abbilden und die anderen sagen, alle Mietverhältnisse sollen abgebildet werden. Wie gesagt, das war ursprünglich so festgelegt. Und da muss man einen vernünftigen Kompromiss zwischen diesen beiden Ansätzen finden. Es steht nirgendwo, dass damit die Marktmiete abgebildet werden soll. Es steht da aber auch nicht drin, dass alle Mietverhältnisse abgebildet werden sollen. Deswegen macht es Sinn, wenn man sagt, wir brauchen einen gewissen Zeitraum, der betrachtet werden soll. Das sind bisher vier Jahre. Unserer Ansicht nach sollte das auf acht oder zehn Jahre ausgedehnt werden. Sechs Jahre wären jedenfalls ein Schritt in die richtige Richtung. Besonders viel ist das noch nicht, aber es wäre sinnvoll, wenn man wenigstens hier vorwärts geht. Entscheidend ist: Wir wollen weder das eine

allein noch das andere allein abbilden, sondern einen vernünftigen Kompromiss in diesem Zusammenhang finden. Frau Nissen hatte mich gefragt, was man tun könnte, um Mieterinnen und Mieter besser zu informieren im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse. Da gebe ich jetzt vielleicht eine etwas überraschende Antwort. Das Einfachste wäre, man würde die Mietpreisbremse genau so verändern, wie wir es vorgeschlagen haben. Dann kann das nämlich auch jeder verstehen. Dann gilt sie in ganz Deutschland und es müssen nicht noch Landesregierungen zwischengeschaltet werden. Und es gibt auch keine Ausnahmen außer für Neubauten. Das versteht jeder. Darüber kann man die Menschen einfach und ohne große Probleme informieren. Da müssen die auch gar nicht erst beim Mieterverein oder bei Haus und Grund nachfragen. Das kann man so verstehen. Und die letzte Frage, die mir gestellt worden ist, war von Herrn Maier. Sie haben mich gefragt, ob ich sagen könne, in wie vielen Fällen die Mietpreisbremse tatsächlich relevant geworden ist. Nach unserer Erkenntnis ist sie häufiger relevant geworden als mancher glaubt. Wir können allein aus dem Berliner Mieterverein – Berlin war eindeutig der Schwerpunkt, muss man hier auch ganz klar sagen – berichten, dass in diesem Zusammenhang auf jeden Fall eine vierstellige Anzahl von Beratungen stattgefunden hat. Die sind natürlich nicht alle in Prozesse gemündet. Aber es hat eine vierstellige Anzahl von Beratungen gegeben seit die Mietpreisbremse eingeführt worden ist. Relevant ist sie definitiv in Berlin geworden. Relevant ist sie zum Beispiel auch in München geworden und in einigen anderen Ballungszentren. Weniger relevant war sie in kleineren Orten. So jetzt habe ich als Fragenkönig auch besonders königlich lange geredet, aber die nach mir reden, werden das jetzt aufholen und weniger sagen. Da bin ich ganz fest von überzeugt, Herr Vorsitzender.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Krönungsakte haben wir hier abgeschafft. Aber wir haben ja auch einiges dazugelernt, auch über die Konstanzer Vorgeschichte. Vielen Dank.
Herr Schick, Sie müssten die Frage von Herrn Luczak beantworten. Bitte schön.

SV **Jürgen Michael Schick:** Herr Kühn hatte Wert darauf gelegt, dass er eine stärkere Regulierung fordert, als von der Bundesregierung vorgenommen. Herr Kühn, da stimme ich Ihnen zu. Herr Groß hatte hinterfragt, ob der Begriff der „Mietspiegelmanipulation“ gerechtfertigt ist. Naja, also ich stimme Herrn Siebenkotten zu. Wir reden bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht von der Marktmiete, sondern von der modifizierten Marktmiete und wenn es jetzt Rufe nach einer Verlängerung des Betrachtungszeitraumes gibt – der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre –, was ist das dann anderes als Manipulation? Modifizieren, manipulieren – helfen Sie mir mit der Vokabel. Vielleicht finden wir da sprachlich noch etwas anderes. Ein staatlich organisierter Mietenstopp jedenfalls wäre aus unserer Sicht mit der sozialen Marktwirtschaft nicht vereinbar. Frau Bayram, Sie haben zwischengefragt, wo denn die Verantwortung der Wohnungswirtschaft bleibt? Das kann ich Ihnen sagen. Beim Wohnungsgipfel haben wir gesagt, wir wollen bauen. Und deswegen sind wir der dezidierten Ansicht, dass das Mietrecht nicht der Ort ist, um die Wohnungsnot zu bekämpfen. Die Änderungsvorschläge, die hier diskutiert werden, sind aus unserer Sicht im Wesentlichen aus der Not geborene Placebos. Wir wollen aber nicht länger den Mangel verwalten. Das macht Herr Siebenkotten. Wir wollen gerne den Mangel beseitigen. Und deswegen glauben wir, dass dies genau die Trennschärfe in den Diskussionen ist. Die einen wollen Mangel verwalten, wir wollen den Mangel beseitigen. Und deswegen brauchen wir aus unserer Sicht auch keine weiteren Änderungen im Mietrecht. Wir brauchen Wohnungen. Das ist das, was die Menschen da draußen von uns erwarten. Wir brauchen bezahlbare Wohnungen. Wird das Mietrecht weiter verschärft, nimmt die Bereitschaft in Mietwohnungen zu investieren definitiv ab. Und das stärkste Instrument, das heute diskutiert worden ist an staatlicher Einflussnahme, ist die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes. Und die Frage von Dr. Luczak war: Was bedeutet das eigentlich für die Praxis?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Wenn ich kurz dazwischen grätschen darf: Wir wollen das eigentlich so, dass die Fragen konkret beantwortet werden und nur die Fragen, die konkret an den Sachverständigen gerichtet wurden.

SV **Jürgen Michael Schick:** Ich hatte das mit dem Hinterfragen auch als Frage verstanden. Jetzt zur Frage von Dr. Luczak.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Genau und nur die.

SV **Jürgen Michael Schick:** Mit jedem Jahr der Ausweitung des Betrachtungszeitraumes wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter pro Monat nach unten gesenkt. Also durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes kommt es zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen. Dringende Investitionen bleiben aus. Zudem wirkt sich das Einfrieren und Absenken von Mieten direkt auf den Beleihungswert von Immobilien aus. Und wenn die Beleihungswerte von Immobilien sinken, dann sinken am Ende des Tages auch die Werte ganzer Vermietungsunternehmen. Und geringere Beleihungswerte – das ist jetzt die dezidierte Antwort auf die konkrete Frage – wirken sich natürlich auch negativ auf die Kreditfähigkeit von Vermietungsunternehmen aus. Und wenn Sie jetzt fragen, was hat denn das Mietrecht mit der Neubautätigkeit zu tun: Das kann ich Ihnen sagen. Wenn die Kreditfähigkeit von Vermietungsunternehmen abgesenkt wird, dann ist natürlich unmittelbar die Neubauaktivität oder eine Modernisierungsbereitschaft betroffen. Durch die geplanten Änderungen im Bereich der Modernisierung ist es ohnehin schwierig. Aber genau da ist die Krux und da ist auch das Neubauthema betroffen. Also, Mietspiegel sollen das Abbild von Marktverhältnissen sein. Diese jetzt nach unten zu korrigieren, das halten wir für sozialpolitisch falsch. Ich will Ihnen auch gerne in Euro pro Quadratmeter sagen, was es bedeutet, wenn es zu einer Ausweitung des Betrachtungszeitraumes auf sechs Jahre kommen sollte. In Berlin würde das eine Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter pro Monat von 48 Euro-Cent betragen. Sie wollen das. Aber wir halten das für eine Korrektur nach unten. In Hannover um 48 Euro-Cent. In Stuttgart um 53 Euro-Cent. Das ist eine definitive Entwertung von Wohnungsbeständen. Das wäre ein Einfrieren von Mieten. Ich glaube, dass deutlich geworden ist, dass geringere Beleihungswerte unmittelbar die Kreditwürdigkeit betreffen. Also, kein Kredit bedeutet kein Neubau und kein bezahlbares Wohnen sowie keine Modernisierung. Das ist das Thema. Deswegen lassen Sie mich schließen: Ich glaube, wir brauchen uns nicht über Mietrecht zu unterhalten. Wir haben keinen Mangel an Regulierungen, wir haben einen Mangel an Wohnungen.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächster Herr Raabe mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Kühn und Herrn Maier.

SV **Benjamin Raabe**: Herr Kühn fragte mich nach weiterem Reformbedarf. Einen wichtigen Reformbedarf sehe ich im Kündigungsrecht, weil Kündigungen – das kann ich aus der Praxis sagen und das hatten Sie auch gefragt – in Berlin, wo ich tätig bin, eine immer größere Rolle spielen. Und zwar sowohl Kündigungen wegen etwaiger Vertragsverstöße als auch die Kündigung von vertragstreuen Mietern. Es nehmen insbesondere in Zeiten, in denen der Druck am Wohnungsmarkt stärker wird, die Eigenbedarfskündigungen zu. Ob die vorgetäuscht sind oder nicht, vermag man in den seltensten Fällen zu sagen, weil letztendlich der Gesetzgeber bzw. vor allem die Rechtsprechung des BGH erst einmal die Interessen des Vermieters als vorrangig ansieht und erst im Widerspruchsverfahren die Interessen des Mieters gewichtet. Das müsste dringend geändert werden. Dann haben Sie – das hat vorhin auch schon Frau Sonnemann gesagt – das Problem bei der Zahlungsverzugskündigung. Die Zahlungsverzugskündigung ist derzeit möglich, wenn ich – grob gesagt – mit zwei Monatsmieten im Rückstand bin. Dann konnte ich lange Jahre nachzahlen und habe die Wohnung nicht verloren. Ich konnte ins Sozialamt gehen – inzwischen Jobcenter bzw. Grundsicherungsamt –, mir das Geld holen, davon die ausstehende Miete bezahlen und dann war es mit der Kündigung vorbei. Das hat sich durch die BGH-Rechtsprechung im Jahre 2005 geändert, mit der es nun heißt: Das gilt zwar für die fristlose, aber nicht für die fristgerechte Kündigung. Mit der Folge, dass ich nachzahlen kann, wenn ich das Geld habe. Aber die Wohnung bin ich trotzdem los. Das führt dazu, dass auch die Sozialämter inzwischen diese Mieten gar nicht mehr übernehmen wollen. Diese Regelung gab es seit 1923, sowohl auf der sozialrechtlichen, als auch auf der mietrechtlichen Schiene. Das muss dringend reformiert werden. Das Zweite: Sie haben mit § 569 Abs. 3 BGB eine Kündigungs-

schutzregelung getroffen – ein Schutz bei Mieterhöhungsverfahren. Danach können sie nicht fristlos kündigen – vereinfacht gesagt –, solange das Mieterhöhungsverfahren läuft. Diese Regelung gilt nach der BGH-Rechtsprechung seit mehreren Jahren nur für die fristlose Kündigung. Das heißt, ich streite mich über die höhere Miete, weil ich z. B. einen Härteeinwand nach einer Modernisierungsmieterhöhung geltend gemacht habe und verliere die Wohnung durch eine fristgerechte Kündigung, weil ich die erhöhte Miete nicht bezahlen kann und nicht durch die Vorschrift des § 569 Abs. 3 BGB geschützt bin. Weiterer Reformbedarf – das wurde vorhin schon einmal angesprochen – besteht beim Mietspiegel. Ich beobachte das gerade in Berlin. Die Mietspiegel werden alle zwei Jahre angegriffen, landen vor Gericht, was zu einer Verunsicherung sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite führt. Da muss durch entsprechende Regelungen viel mehr Klarheit geschaffen werden. Da gab es von der Vorgängerregierung eigentlich einen ganz guten Vorschlag. Den sollten wir vielleicht noch einmal aufgreifen. Zweite Frage von Ihnen war: Welche Rolle spielt in meiner Praxis – da kann ich nur von mir reden – die Mietpreisbremse? Da kann ich Ihnen sagen: In meiner Praxis spielt sie eine relativ geringe Rolle. In meiner Praxis spielen Kündigungen und Modernisierungen eine große Rolle. Die Mietpreisbremse spielt deswegen keine Rolle, weil ich für ihre Durchsetzung in jedem Fall einen Mandaten brauche, der rechtsschutzversichert ist. Das habe ich natürlich über die Mietervereine. Wenn ich den Rechtsschutz nicht habe, kann ich das gar nicht geltend machen, weil ich nicht weiß, wie hoch die Vormietermiete war und wie hoch die Modernisierungsumlage ist. Das weiß ich alles nicht. Und ich brauche jemanden, der auch mit der höheren Miete leben kann, weil ich ihm ja sagen muss: Wenn du verlierst, zahlst du nicht nur die fünf Euro pro Quadratmeter, die ich dir eventuell aushandeln kann, sondern zehn Euro. Es ist diese Unsicherheit. Von daher ist die Idee, die Auskunftspflicht zu erweitern, eine gute Idee. Es muss darauf hinauslaufen, dass ich mich auf den Vertrag berufen und feststellen lassen kann, dass es zehn Prozent mehr sind als die Vergleichsmiete und ich das zurückfordern kann. Das müsste man ändern. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Dr. Halmer mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß und Herrn Kühn.

SV **Dr. Daniel Halmer**: Vielen Dank. Zunächst zu den Fragen von Herrn Groß. Sie hatten bezüglich der Herausmodernisierung gefragt, welche Instrumente würden zu einer Waffengleichheit führen. Zunächst nochmal ganz kurz, warum ich glaube, dass der aktuelle Gesetzentwurf nicht ausreicht. Zu Recht geht der Gesetzentwurf einen doppelten Weg: Zum einen „private enforcement“, also eine gewollte Stärkung des Schadensersatzanspruches des Mieters gegen den Vermieter auf der zivilrechtlichen Seite und auf der anderen Seite, im Nebenstrafrecht, der neue § 6 Wirtschaftsstrafgesetz. Auf der zivilrechtlichen Seite sieht der Entwurf eine Vermutung vor, die dann zu einem Schadensersatzanspruch führen soll. In der Praxis hat der Mieter in der Regel keinen Schaden, solange er jedenfalls in der Wohnung bleibt. Denn dann ist zwar die Wohnung eingerüstet, aber einen in Euro pro Quadratmeter zu bemessenden Schaden hat er nicht. Insofern läuft die Regelung ins Leere. Zieht der Mieter allerdings aus, hat er einen Schaden – denn dann ist er möglicherweise in der neuen Wohnung mit einer höheren Miete konfrontiert –, muss sich aber den Mitverschuldenseinwand entgegenhalten lassen. Denn er hätte ja auch in der Wohnung bleiben können. Das heißt, diese Schadensersatzregelung läuft meines Erachtens ins Leere. Sinnvoll wäre es an der Stelle, zivilrechtlich zu sanktionieren und zu regeln, dass der Mieter so lange auf die Mietzahlungen verzichten kann, so lange der Vermieter nicht den gewünschten Nachweis erbracht hat, der jetzt auch in der Vermutungsregelung vorgesehen ist. Warum reicht eine „private enforcement“ nicht aus? Weil wir im deutschen Zivilrecht keine „purity damages“ haben. Das heißt, der Vermieter macht zwar keinen Gewinn, wenn der Mieter sein Recht geltend macht, aber er hat auch keinen Schaden. Es gibt keine abschreckende, repressive Wirkung. Daher ist es grundsätzlich sinnvoll – da bin ich anderer Ansicht als Herr Siebenkotten –, dass es im Strafrecht auch einen Tatbestand dazu gibt. Der jetzt vorgesehene § 6 Wirtschafts-strafgesetz wird aufgrund des subjektiven Merkmals der Absicht keine praktische Wirkung erlangen. Es wurde schon angesprochen, dass jedenfalls bei juristischen Personen ein Absichtsnachweis schlechterdings unmöglich ist und in der Praxis:

Auf wen stellt man da ab? Auch bei privaten Vermietern wird es ein sehr schwaches Schwert sein. Zumal man dann eine Beweiserhebung machen müsste. Das wird sich keine Strafverfolgungsbehörde antun. Und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – das zeigt auch die Praxis –, für den die BGH-Rechtsprechung die subjektiven Anforderungen relativ hoch ansetzt, ist praktisch bedeutungslos geworden. Deshalb bedarf es hier einer Absenkung der subjektiven Merkmale, um den § 6 Wirtschaftsstrafgesetz zum Leben zu erwecken. Zur Frage von Herrn Kühn, was jetzt eigentlich in den nächsten ein bis drei Jahren mit der Mietpreisbremse passiert. Zunächst einmal laufen die Verordnungen demnächst aus. Die erste Verordnung läuft bereits am 30. Juni 2019 in Hessen aus. In den meisten anderen Bundesländern ist dies Mitte bis Ende 2020 der Fall. Dazu aber noch einmal die Anmerkung, dass in vier der Bundesländer, die die Mietpreisbremse eingeführt haben – nämlich Bayern, Hessen, Hamburg und jetzt auch Baden-Württemberg – aufgrund der fehlerhaften Landesverordnungen die Mietpreisbremse aktuell gar nicht gilt. Ob eine Heilung rückwirkend oder auch sozusagen ex nunc möglich ist, ist rechtlich höchst umstritten und ich sehe auch aus den einzelnen Bundesländern bislang wenig Initiative, diese Verordnungen zu erneuern. Im Hessischen Landtagswahlkampf kam das kurz. Seither kam aber nichts mehr. Das heißt, die Mietpreisbremse wird, wenn nichts geschieht, sang- und klanglos aus verschiedenen juristischen Gründen, die ich genannt habe, auslaufen. Deshalb ist es, meines Erachtens, erforderlich, eine Verlängerung zu beschließen, aber auch – das klang auch schon mehrfach an – eine flächendeckende bundesweite Einführung, sodass man auf diese Verordnungsermächtigung verzichten kann. Danke.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herzlichen Dank. Als Nächstes hat Herr Bruch das Wort mit zwei Antworten auf die beiden Fragen von Frau Willkomm.

SV **Christian Bruch**: Vielen Dank für die Frage, ob wir die richtigen Adressaten treffen mit den Regelungen, die hier gekommen sind. Dazu ein paar Zahlen. Bereits heute zahlen Haushalte, die unter 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung haben, im Idealfall eine Miethöhe von 7,20 Euro pro Quadratmeter. Haushalte, die ein Einkommen von 140 Prozent des Medians zur Verfügung haben, zahlen 8,10 Euro pro Quadratmeter. Es sind also nur 90 Cent Unterscheid in der Miethöhe. Wir schaffen es also offensichtlich mit den bisherigen Regelungen nicht, dass die Leute mit geringstem Einkommen die günstigsten Wohnungen bekommen, beziehungsweise diejenigen, die viel verdienen auch viel für ihre Wohnung zahlen. Und ich glaube mit den Regelungen, die wir jetzt hier anstreben, sowohl mit der Mietpreisbremse als auch mit den Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung, gehen wir diesen falschen Weg weiter. In Berlin beträgt die für den Mietspiegel relevante Mietspiegelmiete derzeit im Durchschnitt 6,39 Euro pro Quadratmeter. Die Sozialwohnungsmiete in Berlin beträgt im Durchschnitt 6,40 Euro pro Quadratmeter. Wir reden sehr viel über die Misere oder die Probleme. In Deutschland ist die durchschnittliche Wohnungsgröße 94 Quadratmeter. Der Verbrauch pro Kopf ist auf 46 Quadratmeter gestiegen. Wir haben – ganz provokativ – offensichtlich nicht zu wenig bezahlbaren Wohnraum, sondern es wohnen die falschen Leute darin. Und mit dem, was Sie jetzt machen, verstetigen Sie diesen Trend weiter. Denn wir haben in Berlin nur fünf Prozent Fluktuation bei den Wohnungen. Das heißt, fünf Prozent der Wohnungen kommen jährlich auf den Markt. Und es gibt genügend Leute, die sich diese fünf Prozent Wohnungen zu Preisen leisten können, die sich die sozial Schwachen nicht leisten können. Und die kommen dann und stehen mit denen in der Schlange, die sich nur günstige Wohnungen leisten können, und kriegen die günstige Wohnung dann. Sie bräuchten diese günstige Wohnung nicht, sie kriegen sie trotzdem. Und derjenige, der hinten in der Schlange steht und sie haben muss, bekommt sie nicht. Auch deswegen, weil wir diesen Leuten ermöglichen, ihren Wohnraum immer weiter zu vergrößern, immer mehr Wohnungen anzumieten. Und ich glaube, dass die letzte Regelung in der vorvorletzten Legislaturperiode, die wir hatten, bei der die Leistungsfähigkeit des Mieters auch bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung eine Rolle gespielt hat, richtig war. Hier hat man gesagt: Ok, die Mieter sollen nicht überfordert werden. Seitdem werden nur Regelungen geschaffen, die so tun, als wäre jeder Mieter hilfsbedürftig. Das ist so nicht. Viele Mieter

können sich sehr viel leisten. Und wir werden das Wohnungsproblem wahrscheinlich nur dann lösen, wenn diese Mieter, die sehr viel Wohnraum zur Verfügung haben, wieder anfangen, Untermietverhältnisse oder andere Dinge zu begründen. Also wenn man sich mit älteren Generationen unterhält, sagen die: Ja, da gab es ältere Ehepaare, die hatten Vier-Zimmer-Wohnungen und haben an einen Studenten noch ein Zimmer vermietet. Das findet heute nicht mehr statt. Die Singularisierung der Gesellschaft, die Ansprüche, welche die Einzelnen an den Wohnraum stellen, führen doch dazu. Und wir müssen uns doch fragen: Wie kann man dem entgegenwirken? Und das, was sie jetzt machen, gerade Mietpreisbremse, wie gesagt: Von den zwanzig, dreißig Leuten, die da sind, wird sich der Vermieter immer denjenigen aussuchen, der es sich leisten kann. Es bringt demjenigen gar nichts, der es braucht. Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung war es bisher so, dass ein mittelständischer Vermieter, der im Ort engagiert war, sich natürlich mal mit seinen Mietern hingesetzt und nach deren Leistungsfähigkeit gefragt hat und viel lieber Modernisierungsvereinbarungen geschlossen hat, als dass er wirklich den gerichtlichen Weg gegangen ist. Aber es ist eben was anderes, wenn ich sowieso nur drei Euro pro Quadratmeter nehmen kann. Das wird dazu führen, dass dann von allen Leuten drei Euro pro Quadratmeter genommen werden. Gerade die, die Sie schützen wollen, die schützen Sie nicht. Die verbrennen Sie hier noch zusätzlich. Die zweite Frage war: Wie geht es denn eigentlich mit den privaten Vermietern weiter? Wir sehen ganz deutlich, dass es eigentlich wesentlich anstrengender oder komplizierter ist, heute privater Kleinvermieter zu sein, als wenn man einfach in einen Immobilienfonds investiert. Man hat das Geld schneller raus, man trägt relativ wenige Gefahren. So wird es einem zumindest suggeriert. Und wir sehen schon eine deutliche Tendenz, dass das klassische private Vermieten nicht mehr attraktiv ist für diejenigen, die klassisch unsere Klientel sind: das Handwerk oder der Selbstständige. Wir sehen viel mehr, dass gerade in Ballungszentren andere Vermietungsformen gewählt werden, wie Airbnb, all diese Dinge. Die vielen Entwicklungen auf diesem Gebiet sind bekannt. Was wir aber vielmehr sehen, ist, dass die kommunalen Vermieter wieder wahnsinnig unter Druck kommen. Denn die werden jetzt plötzlich angehalten zu vermieten, zu Preisen, die sie eigentlich gar nicht leisten können. Wir sehen, dass sich die ersten kommunalen Wohnungsunternehmen zwar an die Vereinbarungen mit ihrem Anteilseigner halten, aber gleichzeitig sagen: Wir brauchen Steuermittel, Ihr müsst uns helfen. Und gerade diese Entwicklung hatten wir doch schon vor 10 bis 15 Jahren, in denen die kommunalen Unternehmen gerade nicht mehr wirtschaftlich arbeiten konnten. Wo es nur darauf ankam: haltet die Miete gering. Die wurden runtergewirtschaftet und für „´n Appel und ´n Ei“ an die Leute verkauft, denen heute gesagt wird: Ihr sollt aber nicht modernisieren. Also wenn das der Zyklus ist, in dem wir uns bewegen, dann führt das nicht zu Erfolgen. Wir haben eine Zeit lang gesagt, wir brauchen ganz viele Sozialwohnungen, aber die müssen durchmischt werden und man hat die Fehlbelegungsabgabe nicht eingefordert und so haben sich viele Leute daran gewöhnt, dass es sehr günstig ist, in Deutschland zu wohnen. Ohne eine Veränderung der Vorstellung, wie zu wohnen ist, werden wir das Problem weiterhin nicht lösen und eben eher die Bestände kaputt machen, als sie nach vorne zu bringen.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank Herr Bruch. Als Nächster und Letzter hat das Wort Herr Artz mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß und Frau Nissen.

SV **Prof. Dr. Markus Artz**: Vielen Dank. Zum Thema Herausmodernisieren: Da gibt es im Grunde zwei Aspekte. Einmal kann das Herausmodernisieren dazu führen, dass der Mieter sich die erhöhte Miete nicht mehr leisten kann, die danach verlangt wird. Oder er ist eben schikanösem Verhalten, wie wir es hier in zwei Vorschriften in dem Entwurf sehen, ausgesetzt. Bei der Mieterhöhung, gibt es, meine ich, Möglichkeiten, etwas zu ändern. Lukas Siebenkotten hat von der fehlerhaften, also von der Systemwidrigkeit von § 559 BGB gesprochen. Da könnte man tatsächlich mit Zuschlägen im Rahmen des § 558 BGB arbeiten. Das sind aber alte Forderungen. Das ist nichts Neues. In der letzten Legislaturperiode gab es einen Arbeitskreis im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). Da hat man zum Beispiel den Härteeinwand bei Verbringen der

Immobilien in einen üblichen Zustand stark diskutiert und erörtert, ob man den nicht streichen und damit den Mieter besser schützen sollte. Und auch bei § 555 c BGB, also bei der Geltendmachung des Härteeinwandes wegen Mieterhöhung, könnte man noch etwas tun. Hier glaube ich, gibt es Möglichkeiten, den Mieter vor zu starker Mieterhöhung nach Modernisierung zu schützen und das Herausmodernisieren aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verhindern. Zum schikanösen Durchführen von Modernisierungsmaßnahmen möchte ich mich gerne an dem Appell von Frau Winkelmeier-Becker orientieren. Man muss beide Seiten sehen. Und hier wird Sie vielleicht meine Antwort überraschen: Ich halte diese Vorschriften beide für nicht hilfreich. Es wird hier eine Art Generalverdacht begründet und der erinnert mich ein bisschen an unsere Diskussion, Herr Warnecke, damals bei den Mietnomaden. Genauso wie die Mieter nicht alle Mietnomaden sind, sind die Vermieter nicht alle böse. Ich glaube, dass der Ertrag, den wir durch diese Vorschrift bekommen – und da bin ich ganz bei Herrn Halmer – einen solchen Generalverdacht nicht rechtfertigt. Da schließe ich mich ihm an und kann das auch ganz kurz machen: Ich glaube, dass der Schadensersatz relativ schwer festzustellen ist und die Absicht, die das Wirtschaftsstrafgesetz verlangt, auch. Und – da bin ich auch bei Herrn Siebenkotten – wir sollten zivilrechtliche Fragen doch lieber zivilrechtlich lösen und nicht wirtschaftsstrafrechtlich. Ich würde noch gerne eine kleine Anmerkung machen, weil ich gerade so kurz geredet habe. Es hat mich doch tief beeindruckt, lieber Herr Warnicke, wie die Vermietervertreter das Scheitern der Mietpreisbremse hier so emotionslos und ruhig feststellen, zum Beispiel mit Hinweis auf die Wirtschaftsweisen. Man wird doch wohl noch sagen dürfen, dass dieses Scheitern daran liegt – was den ersten Schritt angeht jedenfalls –, dass die Vermieter das Gesetz brechen, indem sie die Miete zu hoch ansetzen. So ganz entspannt zu sagen, die sei gescheitert, ist so als würde die Autoindustrie sagen: Guck, Tempolimit 50 ist gescheitert. Aber meine Leute fahren weiter 80.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank Herr Artz. Das ist zwar auf den ersten Blick ganz lustig, aber wir machen eigentlich keine Zwiegespräche zwischen Sachverständigen. Dafür sind wir Abgeordnete da. Soviel als Dank erstmal an Sie für die Antworten. Wir haben eine zweite Fragerunde vorgesehen. Herr Groß hatte sich eben schon gemeldet.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Ich habe eine ganz einfache triviale Frage. Die schließt sich an das an, was Herr Siebenkotten gesagt hat. Ich stelle sie noch einmal an Herrn Halmer und an Herrn Artz: Es geht um die Frage, wie hoch die Modernisierungsumlage sein soll: Drei Euro oder zwei Euro pro Quadratmeter. Sie hatten ja schon gesagt, Sie seien dafür, dass die Kappungsgrenze flächendeckend eingeführt wird – von elf auf acht oder sechs? Meine triviale Frage ist: Was ist denn für den Mieter besser überschaubar und durchsetzbar als Instrument und wofür würden Sie plädieren, wenn Herr Siebenkotten sagt, für eines der beiden Dinge müssten wir uns entscheiden?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Fechner.

Abg. **Dr. Johannes Fechner** (SPD): Ich hätte eine Frage an Herrn Dr. Halmer zum § 559 d BGB. Sie haben gerade heftig Kritik geübt und meinten, das bloße Darlegen wäre nicht ausreichend. Mich würde interessieren, was Sie denn dann als effektive Maßnahme vorschlagen würden. Und dann hätte ich noch eine Nachfrage an Herrn Professor Artz. Wenn ich Sie richtig verstanden habe – darauf konnten Sie aus zeitlichen Gründen nicht näher eingehen –, halten Sie die Regelung, wonach die Modernisierungsumlage auf bestimmte Gebiete begrenzt wird und nicht bundesweit gelten soll, für verfassungswidrig. Habe ich Sie da richtig verstanden? Sie sehen einen Konflikt mit Art. 3 GG? Wenn Sie das etwas näher ausführen könnten. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Frau Bayram. Sie hatten sich nämlich eben schon gemeldet.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank. Ich habe eine Frage, und zwar an Herrn Raabe und Herrn Artz. Es geht darum, dass hier in den Raum gestellt wurde, dass man Sanktionen oder Druck auf die Vermieter nicht bräuchte. Vielleicht können Sie nochmal etwas zu unserem Antrag sagen, in dem wir die Reaktivierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz neben dem bestehenden System fordern? Danke schön.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Frau Nissen.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Professor Artz. Jetzt gerade wurde so schön, insbesondere von Herrn Schick, der Untergang des Abendlandes als Drohszenario aufgezeigt, wenn es zu einer Ausweitung des Berechnungszeitraumes für den Mietspiegel kommen sollte. Das erinnert mich düster an die Zeit, als wir den Mindestlohn eingeführt haben. Da wurde auch gesagt, mindestens 100.000 neue Arbeitslose würden kommen. Das ist nicht gekommen. Herr Professor Artz, Sie sind ja auch Direktor für die Forschungsstelle für Immobilienrecht. Wie sehen Sie das? Kommt der Untergang des Abendlandes, wenn wir den Berechnungszeitraum ausweiten? Dann habe ich eine Frage an Herrn Raabe zum Thema: Verschärfung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Was würden Sie sich da wünschen? Das ist sehr häufig angesprochen worden, dass das verändert werden sollte. Danke.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich hätte eine Frage an Herrn Gedaschko. Wir haben jetzt mehrfach gehört, dass die Kappungsgrenze, drei Euro pro Quadratmeter binnen sechs Jahren – so wie sie jetzt neu eingeführt werden soll – eigentlich viel zu hoch ist. Zwei Dinge würden mich jetzt nochmal interessieren: Es gibt ja auch Bestände, die energetisch, was den allgemeinen Zustand anbelangt, eher schlecht sind, für die man naturgemäß eine geringe Miete zahlt. Wenn man diese Bestände jetzt angeht, selbst wenn es nur ein allgemein üblicher Zustand ist, den man damit herstellt: Kommen wir dann eigentlich mit dieser Drei-Euro-Kappungsgrenze aus? Oder stoßen wir da möglicherweise schon an Grenzen? Und besteht dann möglicherweise die Gefahr, dass an diesen Beständen gar nichts gemacht wird, weil es einfach nicht wirtschaftlich tragbar ist? Ich glaube, es ist auch in der Stellungnahme angeklungen: Wir konnten in den letzten Jahren einen sehr rasanten Anstieg von Baukosten feststellen. Diese Regelung einer Drei-Euro-Kappungsgrenze ist nicht zeitlich befristet. Man muss die Überlegung anstellen, wie es eigentlich in fünf, sechs, sieben, zehn Jahren aussieht. In dem Zusammenhang dann auch die Frage: Ist es sinnvoll, in diese Klausel möglicherweise eine Indexierung mit aufzunehmen, damit auch die gesellschaftlich erwünschten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen noch darstellbar sind? Das ist die eine Frage. Die zweite Frage richtet sich an Herrn Warnecke. Da geht es nochmal um den Bereich Rügepflicht, Auskunftspflicht. Die Rügepflicht soll ja reduziert werden. So wie es jetzt im Gesetz vorgesehen ist, sind erstmal gar keine Anforderungen an die Rüge gestellt. Das heißt, man könnte ins Blaue hinein rügen. Die Begründung war eigentlich – so ist das jedenfalls in den Koalitionsverhandlungen gewesen –, dass beim Mieter ein Informationsdefizit vorherrsche und es deswegen schwierig sei, eine qualifizierte Rügepflicht zu erfüllen. Jetzt schaffen wir eine Auskunftspflicht und versetzen den Mieter in die Lage, einzuschätzen, ob es sich um eine zulässige Miete handelt oder nicht. Ist es vor diesem Hintergrund eigentlich gerechtfertigt, zugleich gar keine Anforderungen mehr an die Rüge zu stellen, eine Rüge ins Blaue hinein zu ermöglichen? Es würde mich interessieren, wie Sie das einschätzen. Und in dem Zusammenhang die Frage: Wenn man die Auskunft nicht ordnungs-gemäß erteilt, wenn ein Formverstoß vorliegt, sagt das Gesetz, sei die Heilung möglich. Wenn man aber gar nicht belehrt hat aus irgendwelchen Gründen, dann ist eine Heilung für die Zukunft ausgeschlossen. Das heißt, für den Vermieter bleibt die Geltendmachung der Ausnahme von der Mietpreisbremse ausgeschlossen, obwohl sie möglicherweise zulässig wäre. Ich habe etwa eine umfassend modernisierte Wohnung und eine höhere Vormiete gehabt, dürfte also theoretisch mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen. Jetzt geht etwas bei der Auskunftspflicht schief. Da bin ich für die Zukunft, selbst wenn ein Mietverhältnis 10 oder 15 Jahre dauert, immer auf diese eigentlich zu niedrige Miete festgelegt. Ist das eine angemessene Regelung?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Throm.

Abg. **Alexander Throm** (CDU/CSU): Herzlichen Dank Herr Vorsitzender. Ich habe zunächst eine Frage an den Herrn Dr. Warnecke zum Thema Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage, für die drei Euro pro Quadratmeter vorgeschlagen sind. Nach meinem Kenntnisstand ist es die einzige Regelung, die eine absolute Zahl pro Quadratmeter im Mietrecht manifestieren würde.

Wir haben sehr unterschiedliche Mietniveaus in Deutschland von München bis in den ländlichen Raum hinein. Insofern die Frage: Wäre es nicht sinnvoller, eine relative Kappungsgrenze einzuführen, welche die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen würde? Wie die aussehen würde, wäre eine andere Frage. Es gab den Vorschlag: Zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die zweite Frage geht an Herrn Gedaschko. Wenn ich richtig in Erinnerung habe, haben Sie kritisiert, dass es zukünftig zwei Umlagesätze geben soll bei der Modernisierungsumlage, einmal elf und einmal acht Prozent, je nachdem in welchem Gebiet man sich befindet. Vielleicht könnten Sie darstellen, warum Sie dies kritisieren bzw. welche Folgen es haben könnte, wenn es unterschiedliche Umlagesätze gäbe? Wenn Sie es nicht kritisiert haben, dann eben die Frage: Welche Folge hätte es aus Ihrer Sicht? Wie würden sich die Wohnungsunter-nehmen verhalten, wenn diese Differenzierung innerhalb Deutschlands eingeführt würde? Herzlichen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Kollege Müller.

Abg. **Carsten Müller** (Braunschweig) (CDU/CSU): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich hätte gerne von den Herrn Bruch und Gedaschko eine Darstellung, ob denn heute eigentlich die Modernisierungsmieterhöhung schon überall in vollem Umfang ausgenutzt wird und am Markt umgesetzt werden kann, oder ob es auch Fälle gibt, in denen der Vermieter eben diese elf Prozent Modernisierungsmieterhöhung nicht umsetzt, oder womöglich gar nicht umsetzen kann? Wenn es solche Fälle gibt, was ich nicht weiß, wie sind die zu beschreiben? Gibt es Regionen oder gibt es Bauzustände, die das nicht zulassen? Das würde mich interessieren. Ich möchte eine weitere Frage an Herrn Voigtländer richten. Wir haben doch eben in den Vorwortmeldungen häufig über die absolute Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter, die für die Modernisierungsmieterhöhung angedacht ist, diskutiert. Sie haben vorhin bei Ihren einleitenden Wortmeldungen verschiedene finanzmathematische Herleitungen präsentiert. Kann diese Kappung dazu führen, dass wir – bezogen auf den Mietwohnungsbestand in Deutschland – Klimaziele nicht erreichen, weil schlicht die Maßnahmen, die zur Erreichung von diesen Klimazielen erforderlich sind, nicht refinanziert und umgesetzt werden können?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächstes hat das Wort Frau Winkelmeier-Becker.

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker** (CDU/CSU): Ich würde gern nochmal Professor Voigtländer fragen, ob es Sinn macht, eine relative Kappungsgrenze zusätzlich oder anstelle der absoluten Kappungsgrenze einzuführen – so wie sie vorgeschlagen worden ist. Die Modernisierungsumlage differenziert bisher nicht danach, ob es um energetische Modernisierung geht, um altersgerechten Umbau oder ob neue Fenster oder ein neues Bad eingebaut wird, bei denen der Mieter vielleicht sagt, ja, da sehe ich es ein, dass ich mehr bezahlen soll. Bei der energetischen Umlage, da sieht er es vielleicht nicht so ein. Dann gibt es natürlich auch noch Modernisierungsumlagen, bei denen er sagt, das hätte ich jetzt nicht gemacht. Ist das noch ein Punkt, auf den man achten müsste? Wäre es nicht sinnvoll, auch hinsichtlich der Umlage zu differenzieren, um das ein Stück weit mehr auch im Sinne des Mieters zu beeinflussen, was denn jetzt gemacht wird, was die Priorität hat, und damit solche Fälle zu vermeiden, in denen am Bedarf des Mieters vorbei modernisiert wird? Wobei man sicherlich einen generalisierenden Maßstab anwenden muss, weil der jeweils aktuelle Mieter kann ausziehen und es kann als Nächstes ein anderer kommen. Wie kann man das eventuell mit einbeziehen?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank. Frau Sonnemann, Sie haben gesagt, dass viele Mieterinnen und Mieter in Ihre Beratung kommen und die Mietpreisbremse anwenden wollen, obwohl es eigentlich um ihren alten Mietvertrag, also um die Bestandsmieten, geht. Deswegen die Frage an Sie: Was würden Sie vorschlagen, was wäre hilfreich, um für das Gros der Mieterinnen und Mieter eine Lösung zu finden? Denen hilft nämlich eine Mietpreisbremse nicht. Was müsste getan werden, um auch die Bestandsmieten bezahlbar zu halten? Die Frage geht an Frau Sonnemann und an Herrn Raabe.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Zuletzt Herr Kühn.

Abg. **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage geht an Herrn Siebenkotten. Wir haben jetzt viel über die Mietpreisbremse gesprochen, aber eigentlich nicht über diese Frage: Zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete oder vielleicht nur fünf Prozent oder drei Prozent, acht Prozent? Der Mieterbund fordert auch fünf Prozent. Können Sie nochmal sagen, welche Überlegungen des Mieterbundes dahinter stehen und vielleicht auch nochmal darstellen, inwieweit es die Wirksamkeit der Mietpreisbremse verändern würde? Die zweite Frage, die ich habe, geht an Herrn Halmer. Zu der Frage § 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Inwieweit sehen Sie dort eine Anpassung oder wie könnte man dort eine Anpassung vornehmen, so dass dieser Paragraph wieder Wirksamkeit entfaltet?

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Damit sind wir mit den Fragen am Ende. Jetzt haben Sie, Herr Artz, das erste Wort mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß, Herrn Fechner, Frau Nissen und Frau Bayram.

SV **Prof. Dr. Markus Artz:** Vielen Dank. Die Antwort auf die erste Frage: Ich habe die Vermieter immer so verstanden, dass sie häufig die elf Prozent sowieso nicht ausnutzen können, so dass die Frage, ob das jetzt elf, acht oder sieben Prozent sein sollten, gar nicht so entscheidend ist. Da fehlen mir die Hintergründe von Herrn Voigtländer, um das zu beurteilen. Das Problem der Modernisierungsmieterhöhung ist doch, dass die Mieten so exorbitant steigen können, sich verdoppeln können. Das kann natürlich auch bei acht Prozent sein, je nachdem wie viel man investiert in die Immobilie, so dass die Senkung der Prozentzahl nicht entscheidend ist, sondern nur eine Kappung hilft. Dann können nämlich Mieten nicht so enorm erhöht werden. Ich habe durchaus Sympathie dafür, dass wir nicht einen Eurobetrag in das Gesetz schreiben, sondern prozentual ansetzen. Wenn man zum Beispiel überlegt, diese 110 Prozent, also zehn Prozent über der Vergleichsmiete, anzusetzen. Dann müsste die Investition wenigstens dahin kommen. Man bliebe bei elf, aber bei 110 Prozent wäre Schluss. Da sind wir eigentlich genau bei meiner Idee von eben, einen Zuschlag auf die Vergleichsmiete als Maßstab zu nehmen. Das wäre eine verkappte Vergleichsmieterhöhung mit einem Zuschlag. Ich darf also nicht nur bis zur Vergleichsmiete, sondern bei energetischer Modernisierung zum Beispiel vielleicht sogar noch ein bisschen mehr. Das ist genau die Idee, die ich eben schon mal angesprochen habe. Sodass eine Antwort wäre: Eine Kappung ist wichtig. Wie viel Prozent das nachher bei der Umlage sind, da bin ich einigermaßen leidenschaftslos und auch nicht kompetent, das zu beurteilen. Die zweite Frage, da ging es um die Gleichbehandlung von Vermietern. Diese Frage haben wir hier wirklich auch bei der letzten Anhörung schon hinsichtlich der Vormieter besprochen. Da gab es ein sehr gutes Gutachten von Haus und Grund. Da wurde gesagt: Die Vermieter mit hohen Vormieten werden bevorzugt. Einzelne Vermieter dürfen die alte Vormiete nehmen und andere dürfen nicht entsprechend hohe Mieten verlangen, wenn sie vorher nicht so eine Vormiete verlangt haben. Ich habe große Probleme damit, Vermieter unterschiedlich zu behandeln und ich glaube, dass das wirklich ein Problem gibt. Denken Sie nur an die Zufälligkeiten, man ist in unterschiedlichen Bundesländern. Nehmen Sie mal Mainz und Frankfurt oder Wiesbaden. Dann gelten aufgrund eines Flusses unterschiedliche Rechtsnormen. Oder der Vermieter darf bei einer Modernisierung unterschiedlich viel umlegen, je nachdem, ob das Land eine Kappungsgrenzen-verordnung erlassen hat oder nicht. Nochmal, diese Modernisierungsmieterhöhung hat mit dem angespannten Wohnungsmarkt nur insoweit etwas zu tun, als man, wenn man ausziehen muss, schwieriger eine Wohnung findet. Eigentlich geht es darum, dass der Vermieter investiert und sich fragt, was darf ich jetzt auf die Mieter umlegen. Da sehe ich den Zusammenhang zum angespannten Wohnungsmarkt nur am Horizont. Jedenfalls scheint mir das nicht so richtig einzuleuchten. Und nochmal: Nordrhein-Westfalen möchte jetzt alles abschaffen. Damit würden sie diese Regelung in ganz Nordrhein-Westfalen nicht zur Anwendung bringen, weil man sich da überlegt hat: Wir brauchen keine Kappungsgrenzen-verordnung mehr. Die hat natürlich auch überhaupt nichts mit der Modernisierungsmieterhöhung zu tun. Sie haben also flächendeckend einen Anknüpfungspunkt, der nichts mit der Modernisierungsmieterhöhung zu tun hat. Und vor allem nicht an der Kappungsgrenzen-verordnung festzumachen ist, denn da sehe ich

den Konnex wirklich nicht. Wie gesagt, ich glaube auch, Art. 3 GG droht an dieser Stelle schon wieder. Wie gesagt, ich bin bei § 6 Wirtschaftsstrafgesetz skeptisch. Bei § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bin ich natürlich auch skeptisch, ob man, auch wenn es in meinem Gutachten hier anders steht, wirklich das Mietrecht strafrechtlich beobachten soll. Man könnte den Weg gehen, ich weiß aber nicht so genau wie. Darüber hinaus brauchen Sie natürlich auch Personal, das diese Norm durchsetzt. Das ist wahrscheinlich das größte Problem. Sie brauchen eine Mietpolizei, wenn ich das so sagen darf. Wir müssen doch die Ordnungswidrigkeiten aufdecken, verfolgen und dann bestrafen. Ich bin immer für zivilrechtliche Lösungen und da geht auch kein Blatt zwischen viele hier. Jetzt zu der Frage zum Mietspiegel. Also, die Frage, ob der Bemessungszeitraum verlängert werden soll. Im Koalitionsvertrag steht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsnäher dargestellt werden soll. Das war jedenfalls im alten, ich weiß nicht genau, ob es im neuen auch so steht. So, dann kann man sich überlegen, wie Herr Schick sagt: Realitätsnäher ist näher an der Marktmiete – so habe ich Sie verstanden. Oder man sagt: Man muss möglichst alle Mieten einbeziehen, die gerade so bezahlt werden. Das kann man auch als Realitätsnähe bezeichnen. Das sind zwei verschiedene Ansätze. Wenn ich den Betrachtungszeitraum verlängere, beziehe ich alte Mietverträge mit ein, die es noch gibt, und bilde den Mietmarkt so ab, wie er gerade gelebt wird. Wenn ich aber sage: Ich muss die Vergleichsmiete näher an die Marktmiete heranbringen, dann muss ich nur mehr darauf gucken, was gerade so neu vereinbart wird. Die Frage ist, wo man hin will. Ich habe die ortübliche Vergleichsmiete nie als Markt- und eben nicht als manipulierte Miete verstanden, sondern eben als ortsübliche Vergleichsmiete, die bestimmten Grundsätzen unterliegt, zur Orientierung etwa bei der Mieterhöhung. Und es spricht nichts dagegen möglichst viele Mieten einzubeziehen, die es am Markt gerade gibt. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächster Herr Gedaschko mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Luczak, Herrn Throm und Herrn Müller.

(Unverständlicher Zwischenruf)

SV **Christian Bruch:** Ja, Herr Müller, das ist vollkommen richtig. Es gibt ganz unterschiedliche Mieterhöhungen nach Modernisierungen und zwar nicht nur abhängig von den unterschiedlichen Personengruppen oder den unterschiedlichen Orten, sondern auch von den Maßnahmen, die durchgeführt werden. Die Personengruppen und Orte würde ich gerne Herrn Gedaschko überlassen, weil seine Bestände vielleicht weiter gestreut sind und er unterschiedliche Personengruppen betreut, anders als der Bundesverband der freien Immobilienwirtschaft, der sich ja doch Hotspots aussuchen kann und nicht den staatlichen Auftrag hat, überall präsent zu sein. Wir können uns den Problemen aber nur nähern, wenn wir endlich aufhören, von der Umlage zu sprechen. Das muss ich auch den Sachverständigen sagen, die hier heute sprechen. Dass immer nur alle von der Umlage sprechen, ist vollkommen falsch. Wir reden über Mieterhöhung nach Modernisierung. Das ist eine Preisfindungsklausel für die Werterhöhung einer Wohnung. Damit sagt man: Wir haben uns ein Verfahren ausgedacht, bei dem am Ende die Gegenwerterhöhung für Vermieter und Mieter richtig ist. Es dient nicht in allererster Linie der Refinanzierung der Investitionen, sondern es ist eine Preisfindungsklausel. Wenn man das versteht, dann sieht man auch unsere ganzen Probleme, die wir haben. Denn diese Preisfindung ist natürlich abhängig von der Akzeptanz der Maßnahme, die wir durchführen. Die schlimmsten Maßnahmen, die wir derzeit durchführen können, sind Energieeffizienzmaßnahmen. Die sind nicht nur von den Kosten kaum beherrschbar. Sie haben einfach kaum sichtbaren Mehrwert. Dieser Gegenwert, den wir suchen, den erfährt der Mieter nicht. Wenn ich ein neues Bad mache und neue Fliesen lege, sieht der Mieter ein neues Bad. Wenn ich Balkone anbaue, dann sieht er neue Balkone – die Wohnung ist vergrößert. Selbst wenn ich das Haus nur einfach streiche, sagt er: Ist alles schöner geworden, super, gefällt mir. Neue Klingelanlage, Aufzug – alles Komfortvorteile. Bei der energetischen Sanierung habe ich die nicht. Es wird eine Luftdichtheit hergestellt. Das bedeutet, ich brauche eine Lüftungsanlage. In der Folge habe ich Probleme mit dem Brandschutz und mit dem Schallschutz. Wer eine energetische Sanierung erstmal anfängt, der kommt in ein Kostendrama rein. Das kann dazu führen, dass die

Mieterhöhung nach Modernisierung besonders hoch ausfallen kann. Deswegen glauben wir, wenn das jetzt so kommt mit der Deckelung, dass gerade die energetische Sanierung aufs Abstellgleis geschoben wird, da gesagt wird: Ich kann die Kosten hier am wenigsten beherrschen. Die Akzeptanz bei den Mietern ist am geringsten, also stelle ich das nach hinten. Wenn man wirklich nicht umhin kommt eine Kappung zu machen und man will die Klimaschutzziele erfüllen, dann muss man die energetischen Maßnahmen aus der Kappung herausnehmen. Ansonsten wird man dort einen Einbruch erleiden.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Jetzt aber Herr Gedaschko mit den drei Antworten.

SV **Axel Gedaschko:** Das geht so ein bisschen in die gleiche Richtung. Die Frage, was kann ich eigentlich mit drei Euro pro Quadratmeter am Ende des Tages erreichen. Es geht ja nicht nur um die Frage: Gibt es die Investoren, die am liebsten am ersten Tag sofort diese drei Euro pro Quadratmeter umlegen? Wir müssen vielmehr überlegen, wenn wir Bestände langfristig bewirtschaften – wir verkloppen die Gebäude nicht, sondern pflegen und hegen sie –, dass wir tatsächlich über die sechs Jahre mit drei Euro pro Quadratmeter auskommen müssen. Das heißt, wenn ich fünf Euro pro Quadratmeter investiert habe, habe ich vielleicht nach vier Jahren gerade noch ein Euro pro Quadratmeter Reserve. Ältere Gebäudebestände, und die meisten unserer Gebäude in Deutschland sind alte Gebäude, brauchen Hege und Pflege. Das heißt, diese drei Euro pro Quadratmeter – das bitte ich auch mal von der anderen Seite zu betrachten – sind kein Luxus, sondern wirklich das Ende. Wenn wir darunter gehen, gehen wir an die Bestände heran. Dann gehen wir an die Substanz der Bestände heran. Ich möchte mal ein Augenmerk auf Ostdeutschland legen. Wir haben nach der Wende eine erste Sanierungswelle gehabt. Die war stark steuerlich unterstützt. Deshalb war sie auch finanzierbar für die Menschen. Diese ganzen Gebäude kommen jetzt in das Alter, in dem sie die zweite Sanierungswelle benötigen. Wie wollen Sie das finanzieren? Oder die Gebäudebestände in Ostdeutschland gehen den Bach runter. Ich muss es so deutlich sagen. Damit Sie ein Gefühl dafür kriegen, was Sie mit drei Euro pro Quadratmeter anfangen können. Sie müssen einfach auch mal ein paar Preise und Preissteigerungen benennen. Insbesondere das, worum es hier geht. Das ist die energetische Sanierung und das ist der altersgerechte Umbau. Zur energetischen Sanierung gehört das Ausbaugewerbe für Heizung und zentrale Warmwasseranlagen – plus 83 Prozent –, Gas-Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden – plus 89 Prozent –, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen – plus 99 Prozent –, raumlufttechnische Anlagen – wir hatten es eben gehört, sind notwendig – plus 76 Prozent. Das liegt nicht daran, dass sich Unternehmer die Taschen voll machen wollen, sondern an gestiegenen gesetzlichen Anforderungen, die regeln, was alles gemacht werden muss, wenn man es anpackt. Vielleicht noch eine Anregung: Der Staat hat es über die KfW-Förderung in der Hand, die Kosten zu senken. Die KfW schafft einen Anreiz: Was am teuersten ist, wird am stärksten gefördert. Es wäre ganz einfach, das zu fördern, was am meisten CO_2-Einsparung bringt. Wird aber nicht gemacht. Wir weisen seit Jahren darauf hin und wir verstehen es nicht. Machen! Wird helfen. Also, allein in dem Bereich energetische Sanierung haben wir eine massive Kostensteigerung. Dann kommt der zweite Bereich. Stellen Sie sich ein Gebäude vor: fünf- oder sechsgeschossig ohne Fahrstuhl. Das soll barrierefrei umgebaut werden. Das ist der Wunsch in vielen Kommunen. Das geht häufig nicht, dass sie einfach einen Fahrstuhl einbauen, weil die Fahrstühle dann immer auf halbem Geschossniveau enden, da die Gebäude früher so gebaut wurden. Deshalb wurden die Gebäude ein bisschen hochgesetzt. Da müssen Sie massiv in die Gebäudesubstanz hineingehen, um die Fahrstühle so hinzubekommen, dass Sie jeden Flur erschließen können. Da gehen Sie rein in die Statik der Gebäude. Das ist irre teuer. Dann sind die Leute erstmal im Flur. Dann müssen sie die Eingangstüren weghauen. Dann müssen sie sämtliche Durchgänge weghauen. Dann müssen Sie in der Regel das gesamte Bad ausräumen, weil Sie sonst nicht mal Barrierearmut hinbekommen. Das sind die zentralen Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft steht. Bezahlen könnte sie die Heimunterbringungen all der Menschen, die jetzt noch in den Wohnungen leben, erst recht nicht. Jetzt gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder

wir kriegen viel mehr Unterstützung bei der Frage des altersgerechten Umbaus der Wohnungen – nicht wir, sondern die Menschen, die es brauchen; wir wollen das Geld gar nicht haben, aber die Menschen, die tatsächlich diesen Umbau benötigen – oder wir stehen vor einem Dilemma. Die Tragbarkeit dieser Kosten fällt nicht vom Himmel. Die drei Euro pro Quadratmeter bedeuten, wir werden definitiv beides nicht richtig machen können. Dann – Herr Müller, Sie hatten ja auch noch gefragt: Ist das überall in den Gebieten gleich? Ich hatte eben auch die Regionen angesprochen, in denen die Einwohnerzahl schrumpft. Die Unternehmen in diesen Regionen sind nicht in der Lage, Modernisierungsmaßnahmen in irgendeinem größeren Umfang zu leisten. Warum? Weil die Kostentragungsfähigkeit der Menschen gar nicht mehr da ist. Geht nicht. Es findet nichts mehr statt. Das bedeutet für diese Region aber natürlich auch eine Abwärtsspirale, weil die Attraktivität des Wohnraums nicht mehr da ist. Das ist ein Riesenthema, auch gerade für den altersgerechten Umbau in diesen Regionen. Denn in dem Moment, in dem ich höhere Grundmieten habe, kann ich mehr machen. In Hamburg kann ich viel mehr machen. Wenn ich aber im Erzgebirge bin und versuche, so etwas zu machen: null Chance. Was bedeutet das am Ende des Tages? Sie zwingen die Leute dort wegzuziehen und haben das Dilemma, vor dem wir jetzt stehen. Das zu den drei Euro pro Quadratmeter. Das ist kein Luxus. Das ist das, was ich am Anfang der Debatte sagte: Der Staat hat sich ein staatspolitisches Ziel gegeben, hinter dem wir stehen: den Klimaschutz. Wir werden es aber sozialverträglich nur schaffen, wenn wir die daraus folgenden Belastungen anders aufteilen. Beim altersgerechten Umbau gilt das Gleiche. Gebiete, in denen die Einwohnerzahl schrumpft, hatte ich erwähnt. Dann war die Frage – Herr Throm von Ihnen – nach den Elf- und den Acht-Prozent-Gebieten. Wenn ich das noch ganz kurz replizieren darf: Ich hatte gesagt, in vielen Gebieten sind wir gar nicht in der Lage, auch nur irgendetwas zu machen, was über 50, 60 Cent pro Quadratmeter an Mehrbelastung der Mieter hinausgeht. Das heißt, da reden wir überhaupt nicht von elf Prozent. Deshalb zur Frage, ob wir das auf ganz Deutschland ausweiten sollen: Acht Prozent ist irrwitzig! Das bedeutet mit Kanonen auf Spatzen schießen. Das geht an der Realität vorbei. Denn die Menschen haben die Möglichkeit auszuweichen. Es gibt in so vielen Gegenden so viel Wohnraum. Derjenige, der dann so investiert, dass er mehr als 50/60 Cent pro Quadratmeter nehmen muss, bestraft sich selber.

Abg. **Alexander Throm** (CDU/CSU): Die Frage war: Wie reagieren, unter der Annahme, dass es unterschiedliche Sätze von elf und acht Prozent geben wird, Ihre Unternehmen darauf?

SV **Axel Gedaschko:** Also, ungefähr 98 Prozent unserer Unternehmen sind lokale Unternehmen. Das heißt, sie werden nicht irgendwie ausweichen. Ausweichmechanismen gibt es in einer Wohnungswirtschaft, die zutiefst lokal geprägt ist, nicht.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herr Halmer mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Groß, Herrn Fechner und Herrn Kühn.

SV **Dr. Daniel Halmer:** Vielen Dank. Zunächst zu Herrn Groß. Sie hatten mich gebeten, mich bei der Modernisierungsumlage zu entscheiden zwischen der absoluten Kappungsgrenze und der relativen, der prozentualen. Ein Aspekt ist vielleicht noch erwähnenswert. Ich glaube, dass die Modernisierung jedenfalls in Ballungsgebieten Substandardobjekte betrifft. Die Leute wohnen da nicht, weil sie den Holzofen so gerne mögen – jedenfalls nicht nur, sondern weil sie sich nichts anderes leisten können. Da können drei Euro pro Quadratmeter prohibitiv wirken. Das nur als Anmerkung zum sozialen Aspekt. Wenn die Modernisierung zur Neben-kostensenkung führt, kann man sie aus einer Kappung rausnehmen. Denn das ist für den Mieter effektiv keine Belastung. Allerdings halte ich nach wie vor eine Kostenteilung für vorzugswürdig, und auch das nur für verfassungsrechtlich unbedenklich. Das heißt, ein bestimmter Prozentsatz von den Modernisierungskosten kann auch umgelegt werden. Zur Frage § 559 d BGB, Herr Fechner: Ich habe die Formulierung im Gesetzentwurf zunächst für ein Redaktionsversehen gehalten. Da steht nämlich: Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass usw. Es kann in der Realität folgender Fall eintreten: Der Mieter klagt auf Schadensersatz, weil beispielsweise zwölf Monate lang keine Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden. Im Schadensersatzprozess behauptet der Vermieter einfach, die Handwerker hatten zwölf

Monate keine Zeit gehabt. Das genügt, um diese Vermutung zu widerlegen, wenn man dem Gesetzeswortlaut glaubt, und dann hat der Mieter wieder den „Schwarzen Peter“, diese Missbrauchsabsicht nachzuweisen, was ihm nicht gelingen wird. Das heißt, dieser Satz, der letzte Satz in § 559 d BGB muss ersatzlos gestrichen werden. Nur dann macht diese Regelungssystematik einer Vermutung überhaupt Sinn. Zum § 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Wie kriegt man da wieder Leben rein? Der hat ja eine doppelte subjektive Anknüpfung: zunächst in Abs. 1 heißt es: Der Vermieter muss vorsätzlich oder leichtfertig handeln. Das ist bereits eine relativ hohe Hürde. Und dann heißt es in Abs. 2 noch, dass eine Ausnutzung eines geringen Angebotes vorliegen muss. Der BGH hat es in der Tat so ausgelegt, dass diese Ausnutzung auch wiederum subjektiv angeknüpft ist – und diese Ausnutzung lässt sich tatsächlich nicht nachweisen. Das heißt, wenn man dieses Tatbestandsmerkmal streicht, wird der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder mit Leben erweckt. Ein Vorschlag, der in eine ähnliche Richtung geht, findet sich in den Empfehlungen des Bundesrates, da ist eigentlich vom Formulierungsvorschlag her auch eine ganz clevere Lösung gefunden. Danke.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächster bitte Herr Raabe mit den Antworten auf die Fragen der Kolleginnen Bayram, Nissen und Lay.

SV **Benjamin Raabe**: Ich kann mich relativ kurz fassen, was die Paragraphen im Wirtschaftsstrafgesetz angeht. Ich beschränke mich dabei auf eine kurze historische Anmerkung. Als ich begonnen habe, hier in Berlin als Anwalt zu arbeiten, war es ganz üblich, dass man Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bei den Wohnungsämtern angezeigt hat. Die haben dann ermittelt und auch angeordnet, dass die überhöhte Miete zurückerstattet wird. Da musste sich der Mieter um gar nichts kümmern. Das war eigentlich eine relativ praktische Geschichte. Das Ganze lief bei uns bis 1995, bis die ersten Kammern im Landgericht gesagt haben, dass wir keine Mangellage mehr haben. Dann war § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bei uns erst einmal tot. Das ist ja in Ordnung: Wenn es keine Mangellage gibt, dann habe ich das Problem nicht. Dann kam 2004/2005 – was wir vorhin schon besprochen haben, was auch gerade Herr Dr. Halmer gesagt hat – als subjektive Aspekte mit hereingebracht wurden, die dazu geführt haben, dass die Vorschrift nicht mehr richtig wirkt. Jetzt kann ich den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder schärfen, indem ich das Ausnutzen streiche. Die im Bundesrat vorgeschlagene Formulierung ist eigentlich auch gut. Das wurde aber auch schon bei Ihnen vor mehreren Jahren einmal diskutiert. Man muss also im Prinzip das Ausnutzen streichen. Das Andere würde dann funktionieren und so hätte man eine vernünftige Begrenzung. Und man kann auch den Weg über § 134 BGB wählen und als Mieter sagen: „Ich fordere den zu hohen Betrag über § 812 BGB zurück – Stichwort Verbotsgesetz.“ Dann braucht man nicht mehr das Wohnungsamt. Aber natürlich ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz als ein Auffangtatbestand immer ein gangbares Mittel, wenn die Mietpreisbremse nicht so richtig funktioniert. Es war früher so, dass man bei Modernisierungsmieterhöhungen natürlich immer geprüft hat, ob diese möglich sind, bzw. umgelegt werden können. Und dann gab es weiter noch die Grenze nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Dies nur mal als weiteren Hinweis. Das Zweite war die Frage nach den Bestandsmieten. Die Frage der Sicherung von Bestandsmieten haben wir ja eigentlich auch gerade schon erörtert. Der eine Vorschlag ist eine Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit, hierzu hatte Herr Siebenkotten etwas gesagt. Ich denke, es ist dringend notwendig, dass man die Mietsteigerung kappt. Die Vergleichsmieten steigen in den Ballungszentren – zumindest was Berlin, aber auch Hamburg und München betrifft – viel stärker als die Lebenshaltungskosten. Das ist ja auch wichtig – das muss ja auch gezahlt werden. Das bedeutet, dass man dort mit der Kappungsgrenze arbeiten muss. Die Mietspiegel bzw. die Vergleichsmiete sind manchmal relativ schwer zu handhaben. Deswegen ist eine Kappung natürlich viel leichter. Dabei kann man statt 15 Prozent vielleicht 10 Prozent ansetzen, das ist eine Entscheidung, die Sie treffen müssen. Der nächste Punkt ist meiner Meinung nach, dass die Modernisierungsmieterhöhung ein Problem ist. Insoweit wurde ja der Härteeinwand eingeführt. Ursprünglich war es ja so, dass man einen Härteeinwand gegen die Maßnahme selbst geltend machen konnte. Das hat dann dazu geführt, dass sich Vermieter und

Mieter an einen Tisch gesetzt haben und der Mieter gesagt hat, dass er das nicht zahlen kann, und der Vermieter vorgeschlagen hat, dass man das dann anders macht, beispielsweise streckt oder wie auch immer. Jetzt ist es so, dass die Maßnahme durchgeführt wird. In den Duldungsverfahren habe ich natürlich manchmal auch die Möglichkeit zu verhandeln, weil viele Vermieter anbieten, die Erhöhung erst einmal nicht durchzuführen. Der Mieter duldet erst einmal und danach wird geguckt, dass der Mieter das zahlen kann. Das führt natürlich zu einer Verunsicherung und oft zum vorzeitigen Auszug. Da empfehle ich aber auch, den Härteeinwand dergestalt zu schärfen, dass man in irgendeiner Form eine Orientierung gibt. Momentan heißt es, dass bis zu 30 Prozent – manche Gerichte sagen auch 40 Prozent – vom Einkommen für die Miete aufgewendet werden müssen. Nur mal so als Vergleich: In den 50er Jahren waren es zehn Prozent, die durchschnittlich aufgewandt worden sind, und früher waren es sogar noch weniger. Wenn jemand 40 Prozent seiner Rente aufwenden muss, kann er nicht mehr leben. Das müssen Sie sich auch einmal überlegen. Und eine Kompensation über das Wohngeld, wie sie immer so schön vorgeschlagen wird, funktioniert nicht. Wohngeld kriegen so wenige Menschen. Und der dritte Punkt ist natürlich die Verbesserung des Kündigungsschutzes.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Als Nächster bitte Herr Siebenkotten mit einer Antwort auf die Frage des Kollegen Kühn.

SV **Lukas Siebenkotten**: Herr Kühn hat gefragt, ob bei der Mietpreisbremse anstatt der zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete auch fünf Prozent – wie wir das in der Tat gefordert haben – oder andere Varianten denkbar seien, und was das für Auswirkungen habe. Eigentlich ist es so: Wenn man einfach die ortsübliche Vergleichsmiete nähme, würde es natürlich für die Mieterinnen und Mieter im Ergebnis noch mehr bringen, als wenn man eine Grenze von zehn Prozent oder fünf Prozent nimmt. Und insofern wäre das natürlich für die Mieterinnen und Mieter eine Verbesserung. Das Entscheidende bei der Mietpreisbremse ist nicht, ob man jetzt bei fünf Prozent oder zehn Prozent anknüpft. Die entscheidende Frage ist vielmehr – und das ist ja heute schon etliche Male diskutiert worden –, wie man erreicht, dass sie auch tatsächlich funktioniert und nicht von allen möglichen gerichtlichen Entscheidungen abhängt, zum Beispiel im Hinblick auf die Umsetzung im Freistaat Bayern oder anderen Bundesländern, die die Umsetzung nicht richtig hingekriegt haben. Und das habe ich vorhin schon einmal gesagt: Die einfachste Lösung wäre, die Mietpreisbremse in ganz Deutschland gelten zu lassen und überhaupt keine Ausnahmen zuzulassen außer für den Neubau. Und wenn man das macht, dann ist letztlich die Frage, ob man fünf Prozent oder zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nicht die wichtigste. Dann funktioniert das auch.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Frau Sonnemann bitte mit einer Antwort auf die Frage der Kollegin Lay.

SV **Sylvia Sonnemann**: Frau Lay hatte Bezug genommen auf meine Anmerkung, dass zu Beginn der Mietpreisbremse sehr viele Bestandsmieter gedacht haben, dass diese auf sie anwendbar wäre. Die Frage war, wie man diese Mieter besser schützen könnte. Ein Problem, das sich an dieser Stelle vielleicht ergibt bzw. künftig ergeben kann, ist, dass die Staffeln, wenn man eine Mietpreisbremse geltend macht, nicht automatisch weg sind, sondern jedes Jahr oder alle zwei Jahre wieder neu überprüft werden. Es wäre schön, wenn bei der Mietpreisbremse – wenn sie denn umgesetzt wird – gesagt wird, dass die Staffeln auch entfallen. Dann wird der Vermieter nicht weiter privilegiert, so dass er mal schauen kann, ob die Miete in fünf oder zehn Jahren nachgewachsen ist. Und ansonsten ist es so, dass man – was wir auch heute Abend hier diskutieren – die Bestandsmieten eben nur dann klein halten kann, wenn man an diesen Kappungsgrenzen arbeitet. Darüber haben wir schon gesprochen, § 558 BGB gibt 15 oder 20 Prozent. Das ist angesichts der hohen Mieten in Hamburg – die Durchschnittsmiete liegt im Moment bei 8,44 Euro pro Quadratmeter – eine ganze Menge Geld. Da kann man auch überlegen, vielleicht eine Kappungsgrenze neu einzuziehen, die beispielsweise zehn Prozent in fünf Jahren vorsieht. Und was auch noch denkbar wäre, als Harmonisierung, was die Modernisierungsmieterhöhungen angeht: Da hatten wir früher eine wunderbare Regelung, die auch eine sehr große

Akzeptanz hatte. Mieter sind gar nicht so unwillig bei energetischen Modernisierungen. Sie möchten nur, dass die für sie zu tragenden Kosten einer energetischen Modernisierung sich irgendwie in einem Verhältnis zur Energieeinsparung bewegen. Und da gab es die Regelung in der Rechtsprechung, dass man bei der Modernisierungsumlage nicht mehr als das Doppelte der Energieeinsparungen verlangen kann. Auch dieser Passus könnte wieder eingefügt werden. Dann kann man die energetischen Modernisierungen, die ja gewollt sind, aus den üblichen Modernisierungsumlagen herausnehmen, um so eine neue Grenze zu ziehen. Danke schön.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Voigtländer bitte mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Müller und Frau Winkelmeier-Becker.

SV **Prof. Dr. Michael Voigtländer**: Herr Müller hat nach den Folgen der Kappungsgrenze auf drei Euro pro Quadratmeter gefragt, welche Modernisierungen dann noch durchgeführt würden. Ich schließe mich da dem an, was Herr Bruch gesagt hat: Für die Mieter ist in den meisten Fällen beispielsweise die Sanierung des Bades oder des Bodens attraktiver als die energetische Sanierung. Das mag sich ändern, wenn die Energiekosten wirklich einmal steigen. In den letzten Jahren haben wir aber eben das Phänomen, dass die Energiekosten relativ konstant sind. So gesehen ist die Akzeptanz bei den Mietern für die energetische Sanierung noch eher gering. Das heißt, es droht, dass dann gerade die energetischen Sanierungen wegfallen, wenn der Vermieter sich eben in diesem Rahmen von drei Euro pro Quadratmeter bewegt. Stichwort altersgerechte Sanierungen: Auch da zeigen beispielsweise Umfragen, dass gerade die jüngeren Mieter insoweit wenig Verständnis haben. Diejenigen, die unmittelbar betroffen sind, sind dann auch willig, diese Kosten zu tragen. Die Anderen eher nicht. Das heißt, dass gerade diese gesellschaftlich doch sehr erwünschten Investitionen drohen wegzufallen, weshalb ich eher dafür bin, diese Kappungsgrenze bestehen zu lassen. Aber ich glaube, es muss dann schon eine vernünftige Härtefallregelung geben. Sicherlich sind die drei Euro pro Quadratmeter für viele Mieter auch viel, aber insoweit müsste es Möglichkeiten geben, dass dann Lösungen gefunden werden. Und in der Praxis ist es natürlich auch oft so – der berühmte Konstanzer Fall, mit dem Unternehmen, das nicht genannt wird. Auch die haben von sich aus eine Härtefallregelung gefunden und die meisten Vermieter sind ja auch daran interessiert, dass die Mieter bleiben. Bei den Fällen, in denen es wirklich ein bewusstes Herausmodernisieren gibt, handelt es sich um Einzelfälle, die sich in einer sehr überhitzten Marktsituation ergeben, aber das ist nicht der Standard. Die meisten Vermieter wollen doch, dass die Mieter bleiben, denn ansonsten entstehen ja auch Kosten. Kurz: Ja zu einer Härtefallregelung, aber keine pauschale Grenze. Die zweite Frage bezog sich auf die Ausgestaltung einer relativen Kappungsgrenze und ob man nach verschiedenen Regionen differenzieren sollte. Ich glaube, das macht eigentlich keinen großen Sinn, dass man unterschiedliche Kappungsgrenzen für die Regionen hat, weil die Belastung natürlich ähnlich ist. Da muss es eher darum gehen, welche Tragfähigkeit der Mieter hat und nicht darum, in welcher Region man sich befindet und welche Investitionen dort getätigt werden. Habe ich die Frage falsch verstanden?

Abg. **Elisabeth Winkelmeier-Becker**: Ich meinte keine Differenzierung bezogen auf die verschiedenen Regionen. Sondern ich würde gern wissen, ob sich die Erhöhungsmöglichkeit an der bisherigen Miete orientieren sollte oder auch an der Vergleichsmiete, so wie eben bei dem Vorschlag der Kollegen aus Baden-Württemberg. Da hätte ich gern Ihre Einschätzung zu.

SV **Prof. Dr. Michael Voigtländer**: Es ist ja in der Tat misslich – das muss man schon sagen –, dass bei der Modernisierungsumlage – ich nenne es jetzt Umlage – Kosten übergewälzt werden. Das ist ja eigentlich nicht der Standard, sondern eigentlich müsste man ja sagen, dass es um den Nutzen gehen muss. Welchen Nutzen hat der Mieter? Danach müsste sich dann eben auch die Mieterhöhung richten. Man könnte natürlich nun sagen, dass es die ortsübliche Vergleichsmiete ist. Das Problem mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist aber einfach, dass sie so weit vom Markt entfernt ist. Dadurch ist es eigentlich der Tod von Modernisierungen, wenn man an die ortsübliche Vergleichsmiete anknüpft. Wenn ich mir jetzt ein System wünschen könnte, bei dem wir eine

wirklich aktuelle Mietpreisdatenbank hätten und daraus ableiten könnten, was denn die Zahlungsbereitschaft von Mietern beispielsweise für einen Fahrstuhl oder für einen Balkon ist, dann könnte ich danach auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten messen. Eigentlich müsste man bei der Mieterhöhung zwischen Bestand, Neuvertrag und Modernisierung unterscheiden. Es gibt ja durchaus Gründe, zu sagen, dass im Bestand das Ganze sehr gedämpft sein solle. Bei Neuverträgen brauche ich etwas mehr Luft zum Atmen bei der Modernisierung. Und wenn man mal über die Grenzen schaut: In den Niederlanden gibt es ein Punktesystem, nach dem Modernisierungserhöhungen durchgeführt werden können, je nachdem, welche Maßnahmen durchgeführt worden sind. Das ist aber ein großer Sprung. Den kriegen wir nicht so schnell hin und das wäre natürlich mit einem gewissen Paradigmenwechsel verbunden. Aber das muss man schon sagen: Die Umlagemöglichkeiten von Kosten sind gerade auch der Fehlanreiz, der in manchen Ballungsgebieten jetzt Investoren bei kleineren Objekten dazu verleitet, zu sagen: „Solange ich eine positive Rendite erwirtschafte, generiere ich so viele Kosten, wie möglich, weil die sich ja natürlich rentieren.“ Es ist nicht bundesweit so, da haben wir tatsächlich das Problem, dass wir zu wenig modernisieren. Aber da kann man auch langfristig über einen gewissen Paradigmenwechsel nachdenken und sich insoweit an anderen Ländern, wie beispielsweise den Niederlanden, orientieren.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Vielen Dank. Herr Warnecke als Letzter bitte mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Luczak und Herrn Throm.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Erst einmal zur Frage von Herrn Luczak zur Rügepflicht und damit auch gekoppelt zur Auskunftspflicht. Wir hatten bisher die Situation, dass beides zu Lasten der Mieter ausgelegt war: keine Informationen auf Mieterseite, aber die Pflicht zur konkreten Rüge. Jetzt soll beides auf einen Schlag umgelegt werden. Der Vermieter wird also verpflichtet, im Detail Auskunft zu geben und trotzdem braucht der Mieter dann nur ins Blaue hinein zu rügen. Eine von den beiden Maßnahmen wäre – wenn man das denn unbedingt umsetzen möchte –, sicherlich angemessen und sinnvoll. Beide Maßnahmen zusammen führen dazu, dass das Problem sozusagen von der Mieterseite auf die Vermieterseite verschoben wird. Und das wird dann auch noch ergänzt um eine einzigartig drastische Regelung im Hinblick auf die Frage, wie die zukünftige Miete aussieht, weil nämlich – das muss man sich auf der Zunge zergehen lassen – nach dem Gesetzentwurf eine an sich gesetzlich zulässige Miete dauerhaft ausgeschlossen wird. Ich habe den Eindruck, dass diese Vorschläge immer aus dem Verhalten von großen Wohnungsunternehmen resultieren und man da ein gewisses Bild hat. Ich möchte deswegen noch einmal betonen, dass 66 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland von privaten Eigentümern angeboten werden. Und wenn man sieht, dass eine Vonovia 200.000 Wohneinheiten hat, dann kann man relativ leicht berechnen, dass 95 Prozent aller Vermieter in Deutschland private Einzelpersonen sind. Das sind auch die Menschen, für die Sie dieses Gesetz machen. 95 Prozent der adressierten Vermieter sind natürliche Personen mit ein, zwei oder drei Wohnungen. Wie sollen die denn bitteschön bei den Auskunfts-pflichten handlungsfähig sein, wenn dann der Mieter auch noch ins Blaue hinein rügen kann. Und dann droht als Konsequenz, dass sie eine gesetzlich zulässige Miete auf Dauer nicht erheben können. Ich finde das völlig unangemessen. Und das ist ein Bild, das sich dann schon bei einem Professor einer Universität festgesetzt hat, der in dieser Runde sagt, dass Private oder Vermieter allgemein kriminell handeln würden. Das Bild wird damit verfestigt und ich bin wirklich erschüttert von der Aussage, die da getroffen wurde. Dann möchte ich gern zu der Aussage von Herrn Throm kommen, bei der es ähnlich schwierig ist. Die Frage nach „relativ“ oder „absolut“ ist die Frage nach Pest oder Cholera. Wir müssen ganz klar konstatieren, dass wir, wenn ich jetzt mal die Beispiele aus Hamburg anschaue, hier einen ganz großen Denkfehler machen. Wir haben die Kosten der Modernisierung, wir haben die aktuelle Miete, wir haben die Fläche, die als Multiplikator mit der Quadratmetermiete die Gesamtmiete ergibt, wir haben das Einkommen des Mieters und wir haben die Quadratmetermiete. Diese Faktoren fallen mir spontan ein. Das sind fünf Faktoren in einer Gleichung, die hinterher die Frage beantwortet, ob

ein Mieter angemessen mit einer Modernisierungsmieterhöhung belastet ist oder nicht. Und es ist ein Denkfehler des Deutschen Mieterbundes, der sich eben nicht mit der Bewirtschaftung von Immobilien auskennt, immer nur an einem einzigen Element dieser fünf Variablen anzusetzen. Wenn ich mit drei Euro pro Quadratmeter hantiere, dann kann ich ein Beispiel bilden, wie Frau Sonnemann das getan hat, und sagen: Wenn eine alte Dame, die Rentnerin ist, eine 100 Quadratmeter Wohnung bewohnt und drei Euro pro Quadratmeter mehr bezahlen muss, dann sind das 300 Euro im Monat und ja – das ist verdammt viel. Wenn ich aber einen Bundestagsabgeordneten habe, der eine Zweitwohnung in Berlin-Mitte und ungefähr 9.000 Euro netto pro Monat in der Tasche hat, und dieser drei Euro pro Quadratmeter mehr bezahlen soll – in seiner 20 Quadratmeter Wohnung sind es 60 Euro – kann das im Verhältnis zum Einkommen in Ordnung sein. Und wenn es ein älterer Abgeordneter ist, der einen Fahrstuhl benötigt, weil er die Treppe nicht mehr hochkommt, wird er auch froh sein. Man sieht also an diesen Beispielen, dass Ihre Frage sich leider weder absolut, noch relativ beantworten lässt. Die Antwort lautet, dass, wenn Sie hier eine faire Messlatte einziehen wollen, Sie entweder eine Einzelfallentscheidung aufbauen müssten, bei der wirklich alle Parameter abgeprüft werden, oder Sie den Gedanken einer Grenze aufgeben müssten. Es lässt sich nicht fair beantworten, das muss ich einfach so sagen. Relativ klingt das zwar ganz schön, aber wissen Sie, wer die niedrigsten Mieten in Deutschland hat? Private Vermieter. Wenn ich Ihnen jetzt sage: „Relativ wäre schön.“, dann können diese die geringsten Mieterhöhungen vornehmen, das ist das Problem an der Sache. Und deswegen muss man dringend dafür plädieren, dass diese Diskussion vernünftig angegangen wird. Maßstab für das Mietrecht kann nicht das Problem eines Unternehmens in Konstanz sein, sondern man muss die Bewirtschaftung einer Immobilie betrachten und dann findet man auch eine vernünftige Lösung. Vielen Dank.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Herr Warnecke, vielen Dank. Jetzt nehme ich als Vorsitzender eine Korrektur vor: Wir haben eben über eine Zahl gesprochen, was die Abgeordneten an Leistungen erhalten. Es handelt sich dabei um die Bruttozahl. Wir Abgeordneten müssen das auch versteuern.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Ich hatte großzügig die Aufwandspauschale miteinbezogen.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (Vorsitz): Der Unmut hier in der Runde gerade hat mir gezeigt, dass ein Interesse bestand, das richtigzustellen. Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Dann sind wir am Ende der Anhörung angelangt. Herzlichen Dank an die Sachverständigen, dass Sie sich so viel und so lange Mühe gegeben haben. Ich wünsche einen guten Heimweg und nochmals herzlichen Dank. Vielen Dank auch an die Kolleginnen und Kollegen sowie an die Zuhörer fürs fleißige Zuhören. Ich schließe die Sitzung. Vielen Dank.

Schluss der Sitzung: 19:37 Uhr

Dr. Heribert Hirte, MdB
Stellv. Vorsitzender

Anlagen: Stellungnahmen der Sachverständigen

Prof. Dr. Markus Artz	**Seite 50**
Christian Bruch	**Seite 57**
Axel Gedaschko	**Seite 68**
Dr. Daniel Halmer	**Seite 102**
Benjamin Raabe	**Seite 120**
Jürgen Michael Schick	**Seite 151**
Lukas Siebenkotten	**Seite 162**
Sylvia Sonnemann	**Seite 167**
Prof. Dr. Michael Voigtländer	**Seite 181**
Dr. Kai H. Warnecke	**Seite 202**

Universität Bielefeld

Fakultät für Rechtswissenschaft

Universität Bielefeld | Postfach 10 01 31 | 33501 Bielefeld

Prof. Dr. Markus Artz
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung

Raum: H0-18
Telefon: (0521) 106 – 2666
Telefax: (0521) 106 – 152666
E-Mail: markus.artz@uni-bielefeld.de

Sekretariat: Esther Santos Olleta
Raum: H0-16 (H-Gebäude, Morgenbreede 39)
Telefon: (0521) 106 - 6912
E-Mail: esther.santos_olleta@uni-bielefeld.de

Stellungnahme

zum Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes der Bundesregierung vom 1.10.2018

(BT-Drucksache 19/4672)

und zu weiteren Anträgen zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

(BT-Drucksachen 19/2976, 4829, 4885)

I. Verschärfung der Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse

1. Von der qualifizierten zur einfachen Rügeobliegenheit

Stellt man die Frage nach dem bisherigen Wirken bzw. Funktionieren der sogenannten Mietpreisbremse, so hängt die zutreffende Antwort untrennbar davon ab, welche Auswirkungen von der Einführung eines solchen Instruments erwartet werden bzw. wurden. Geht die Erwartung dahin, dass Mieterinnen und Mieter durch die Regelungen weniger finanziell stark belastet werden, also nur noch geringere Mieten in Neuverträgen vereinbart werden dürfen als vor Inkrafttreten der Vorschriften bzw. Erlass der entsprechenden landesrechtlichen Verordnungen, so hat die Mietpreisbremse ihr Ziel, sieht man von den negativen Auswirkungen des Ausnahmetatbestands zur „Vormiete" ab, erreicht. Mieterinnen und Mieter schulden nach Maßgabe von § 556d Abs. 1 i.V.m. § 556g Abs. 1 BGB nur noch eine Monatsmiete, die höchstens 10 % über der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dadurch wird die tatsächliche Mietbelastung im Vergleich zu den in Ballungsräumen regelmäßig erzielbaren resp. anzutreffenden Marktmieten in vielen Fällen erheblich reduziert. **Der Mieter schuldet gem. § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB nur die gesetzlich zulässige Miete!** Diesbezüglich bedarf es im Übrigen sowohl nach dem geltenden Recht als auch nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht der Rüge einer unzulässig hohen Miete. Unverständlich sind insofern die Ausführungen auf S. 28 der BT-Drucks. 19/4672 zu Satz 2, wo es heißt: „Der Mie-

ter kann demnach ab der nach wie vor erforderlichen Rüge gemäß § 556g Absatz 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern (...)." Dazu bedarf es der Rüge gerade nicht.

Nach dem Ergebnis zahlreicher Studien (aufgeführt auf S. 11 der BT-Drucks. 19/4672) hat die sogenannte Mietpreisbremse ihr Ziel allerdings nicht erreicht, ihre Wirkung weitgehend verfehlt. Orientierungspunkt dieser Studien ist allerdings in aller Regel die nach in Kraft treten der entsprechenden Verordnungen **vereinbarte Miethöhe** zwischen Vermietern und Mietern. Betrachtet man diese Werte, stellt man freilich fest, dass sich das Mietniveau trotz Inkrafttreten der Mietpreisbremse – wenn überhaupt – nur unwesentlich zu Gunsten der nachfragenden Mieterinnen und Mieter verändert hat. Allerdings liegt der Gedanke nahe, dass die Höhe der vereinbarten Mieten irrelevant ist, wenn der überschießende Betrag gem. § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB vom Mieter nicht geschuldet wird.

Zum Problem wird der geschilderte Sachverhalt, wenn man die Effektivität der Mietpreisbremse nicht daran misst**, wieviel der Mieter schuldet,** sondern zum Maßstab nimmt, **wieviel der Mieter monatlich zahlt**. Stellt man fest, und das geht aus den angesprochenen Studien hervor, dass die in unzulässiger Höhe vereinbarten Mieten gezahlt werden und das Geld dauerhaft beim Vermieter verbleibt, der allerdings keinen Anspruch auf den das gesetzliche Maß übersteigenden Betrag hat, so mag man von einem Versagen der Mietpreisbremse sprechen.

Führt man diese beiden Gedanken zusammen – Mieter schulden nur die gesetzlich begrenzte Miete, zahlen aber oftmals einen erheblich höheren Betrag, der dann dauerhaft beim Vermieter verbleibt – so kommt man unweigerlich zum Schluss eines **Vollzugsdefizits**.

Dieses Vollzugsdefizit der Mietpreisbremse ist in der Konstruktion des geltenden Rechts angelegt. Dem Mieter, der auf einem angespannten Wohnungsmarkt eine Wohnung gefunden hat, weist das Gesetz die Aufgabe zu, die Wirkung der Mietpreisbremse durchzusetzen. Dies kann nach dem Gesetz auf zwei Wegen erfolgen. Der Mieter zahlt nach Abschluss des Vertrags nur eine auf das gesetzliche Maß reduzierte Miete oder er rügt den Verstoß gegen die Vorschriften und behält sich die Rückforderung des anschließend überzahlten Betrags vor. In beiden Varianten ist der Mieter gehalten, unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrags den Konflikt mit dem Vermieter zu suchen, was ihn in eine schwierige Lage im Dauerschuldverhältnis Miete bringt.

Verdeutlicht werden soll dies an einem Beispiel: In einer von einer entsprechenden Verordnung betroffenen Stadt liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 10 € pro qm Wohnfläche. Die angebotene Wohnung hat eine Fläche von 100 qm, so dass die zulässige Miete bei 1.100 € liegt. Unterstellt werden soll an dieser Stelle, was im Einzelfall durchaus schwierig ist, dass sowohl der Vermieter als auch ein Mietinteressent in der Lage ist, diesen Wert exakt festzustellen und zwischen den Beteiligten Einigkeit darüber besteht (Das Problem der Unsicherheit bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe benennt nun auch die Bundesregierung, BT-Drucks. 19/5415, S. 9). Diese Wohnung wird nun vom Vermieter für 1.500 € pro Monat angeboten. Unterzeichnet der Mietinteressent Ende Oktober 2018 den Mietvertrag zu den vom Vermieter festgelegten Bedingungen, so kann er seine Rechte nur dadurch sichern, dass er sich unmittelbar darauf wortbrüchig verhält. Entweder überweist er wenige Tage später als Novembermiete nur 1.100 € oder er teilt dem Vermieter in Textform mit, dass die vereinbarte Miethöhe unzulässig ist, um später kondizieren zu können. Jeweils wird von dem Mieter, der gerade eine Wohnung gefunden hat, verlangt, das Mietverhältnis zu Beginn mit einem Streit zu belasten, obwohl der Gesetzesverstoß allein auf den Vermieter zurückzuführen ist.

Das Beispiel kann man insofern noch auf die Spitze treiben, als dass ein Mietinteressent bei einer Wohnungsbesichtigung, an der zahlreiche Bewerberinnen und Bewerber teilnehmen, sogar anbietet, statt der verlangten 1.500 € mehr, z.B. 1.800 € zu zahlen und dadurch den Zuschlag erhält. Auch in diesem Fall schuldet der Mieter nur 1.100 € und verliert darüber hinaus gezahlte Beträge, wenn er sich nicht entsprechend verhält.

Kommt man aber auf den Ursprung des Problems zurück, wird klar, dass die Durchsetzung der Mietpreisbremse dort anzusetzen hat, wo der Verstoß erfolgt ist. Die Vereinbarung unzulässig hoher Mieten geht in aller Regel auf die Taxierung der Miethöhe durch den Vermieter zurück. Er verlangt bei der Annonce seiner Wohnung eine Miete in einer bestimmten Höhe. Der Mieter stimmt der Forderung zu und es kommt zum Abschluss des Wohnraummietvertrags. Es geht bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse schlicht darum, den Gesetzesverstoß des Vermieters zu sanktionieren. Zum Wächter darf insofern nicht der Mieter gemacht werden, da er sich auf einem angespannten Wohnungsmarkt in einer strukturell unterlegenen Position befindet. Er ist eben nicht beispielsweise einem Wettbewerber vergleichbar, dem das UWG die Aufgabe zuweist, Verstöße eines Konkurrenten zu verfolgen.

Setzt man aber beim Vermieter an, liegen zwei Sanktionen nahe, um dem Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der höchstzulässigen Miete entgegenzutreten.

Zum einen muss dem Vermieter, von der Verjährung entsprechender bereicherungsrechtlicher Ansprüche abgesehen, die dauerhafte Rückforderung der überzahlten Miete drohen, was durch einen Verzicht auf die Rügeobliegenheit des Mieters zu erreichen ist. Die Bundesregierung hat nun festgestellt, das grundlegende Erfordernis einer vorherigen Rüge für Rückforderungsansprüche des Mieters trage dem Umstand Rechnung, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden (BT-Drucks. 19/5415, S. 9 zu Nr. 6). Auch wenn die Beobachtung, die Bestimmung der zulässigen Miethöhe stelle Vermieter und Mieter vor Probleme, was insbesondere in den Gebieten der Fall ist, in denen es keinen qualifizierten Mietspiegel aber eine Mietpreisbremse gibt, vollkommen richtig ist, erschließt sich nicht, wo an dieser Stelle der inhaltliche Zusammenhang zur Rüge besteht. Eine Liste der Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse ohne Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wirkt, findet sich in BT-Drucks. 19/4367.

Zum anderen bedarf es einer effektiven Sanktionierung des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse durch eine Neufassung und administrative Anwendung des § 5 WiStG.

Vorschlag: Die Obliegenheit zur Rüge der überhöhten Miete sollte gestrichen werden. Mietern sollte dadurch die Möglichkeit eingeräumt werden, dauerhaft überzahlte und nicht geschuldete Miete zurückzufordern. § 5 WiStG ist zu überarbeiten. In diese Richtung gehen nun auch die Erwägungen in der Stellungnahme des Bundesrates BR-Drucks. 431/18, S. 7 ff.

2. Bestehende Ausnahmeregelungen und neue Informationsobliegenheit

§§ 556e und 556f BGB enthalten Regelungen zu umfassenden oder partiellen Freistellungen von der Wirkung der Mietpreisbremse. Bereits im Vorfeld der Einführung der Regelungen über die Mietpreisbremse durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.4.2015 wurde die Privilegierung einer höheren Vormiete kritisiert (siehe meine damalige Stellungnahme zur Anhörung im Rechtsausschuss, das Protokoll der Anhörung sowie Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl.

2016, § 556e BGB Rn. 11). Dies soll an dieser Stelle nicht in aller Breite wiederholt werden, auch wenn die Forderung, **§ 556e Abs. 1 BGB zu streichen**, nach wie vor aufrechterhalten wird. Auf der anderen Seite ist insbesondere die Ausnahmeregelung zur Erstvermietung von neu gebauten Immobilien, § 556f Satz 1 BGB, weiterhin zu begrüßen. Diesbezüglich ist es auch angemessen, auf die Erstvermietung folgende Vertragsabschlüsse freizustellen. Dem vielfach geäußerten Einwand, die Mietpreisbremse wirke investitionshemmend, ist auf diesem Wege entgegenzuwirken.

Neu eingeführt werden soll nun in § 556g Abs. 1a BGB-E eine Obliegenheit, den Mieter vor Abschluss des Vertrags darüber zu informieren, dass sich der Vermieter auf einen der Ausnahmetatbestände beruft. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Vor allem überzeugt die Konzeption, dass der Mieter nicht angehalten ist, um entsprechende Informationen nachzusuchen, sondern der Vermieter schlicht keine höhere Miete verlangen darf, wenn er nicht vor Abschluss des Vertrags mitteilt, einen der Tatbestände für sich nutzbar zu machen. Es überzeugt, dass der Mieter nach dem Entwurf nicht darauf angewiesen ist, den Auskunftsanspruch durchzusetzen, um seine Rechte zu wahren (BT-Drucks. 19/4672, S. 26 f.).

Allerdings sollte man § 556g Abs. 1a Nr. 2 BGB-E unbedingt insoweit ergänzen, dass der Vermieter nicht nur Auskunft über die Vornahme der Modernisierungsmaßnahme, sondern darüber hinaus auch über den Betrag der nach § 559 BGB möglichen Mieterhöhung zu erteilen hat.

Hinsichtlich der Auskunftsobliegenheit über die Höhe der Vormiete nach § 556g Abs. 1a Nr. 1 BGB-E ist festzustellen, dass eine Streichung des Ausnahmetatbestands vorzugswürdig erscheint, die Möglichkeit, sich auf die Vormiete jedoch nur noch berufen zu können, wenn dem Mieter vorab Auskunft erteilt wurde, immerhin als Schritt in die richtige Richtung angesehen werden mag.

Vorschlag: Nach wie vor sollte § 556e Abs. 1 BGB (Privilegierung einer höheren Vormiete) gestrichen werden. Die Informationsobliegenheit hinsichtlich vormals erfolgter Modernisierungen sollte erweitert werden. Die Privilegierung des Neubaus ist richtig und bei Streichung des Ausnahmetatbestands für die Vormiete auf nachfolgende Vermietungen zu erstrecken. In § 556 Abs. 1a Nr. 2 BGB-E bedarf es einer qualifizierten Information über die Modernisierungsmaßnahme.

3. Übergangsrecht und Auslaufen der Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund der vorgeschlagenen Regelung in Art. 229 § x Abs. 2 EGBGB-E werden die Effekte der Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse erheblich eingeschränkt. Selbstredend können die neu eingeführten vorvertraglichen Informationspflichten des Vermieters zur Berufung auf eine Ausnahmeregelung zur Mietpreisbegrenzung (§ 556g Abs. 1a BGB-E) nur auf zukünftig abzuschließende Mietverträge angewendet werden. Allerdings spricht nichts dagegen, die gesenkten Anforderungen an die Rügeobliegenheit des Mieters, so man an der Notwendigkeit der Rüge festhält, auch auf laufende Mietverhältnisse anzuwenden. Auf diesem Wege ist zu erreichen, dass auch in Bestandsmietverhältnissen die Rückforderung nicht geschuldeter Miete erleichtert wird.

Der Gesetzentwurf verhält sich nicht zu der Problematik demnächst auslaufender Verordnungen. Die Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 Satz 1 gestattet nur den einmaligen Erlass einer Verordnung auf Länderebene für die Dauer von höchstens fünf Jahren. In zahlreichen Bundesländern laufen die aktuell geltenden Verordnungen im Laufe des Jahres 2020 aus. Zu nennen sind etwa Berlin (31.5.2020), Hamburg (30.6.2020) oder Bayern (31.7.2020). In Hessen steht das Au-

ßerkrafttreten der Verordnung bereits in einem guten halben Jahr, am 30.6.2019, an. Während sich der am 5.11.2018 für Bayern unterzeichnete Koalitionsvertrag nicht zur Mietpreisbremse verhält, enthält der Koalitionsvertrag der amtierenden Regierung von Nordrhein-Westfalen vom 26.6.2017 eine Einigung über den Umgang mit der Mietpreisbremse (S. 77):

„Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen. Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben."

Dazu seien zwei Anmerkungen erlaubt: Es ist zum einen angesichts der umfänglichen Ausnahmevorschrift zu Neubauten in Abrede zu stellen, dass die Mietpreisbremse investitionshemmend wirkt. Zum anderen fragt man sich, warum die Landesregierung ihrer Ankündigung keine Taten folgen lässt. Eine schlichte Entscheidung der Regierung reicht aus, die Verordnungen aufzuheben. Nicht einmal der Landtag wäre damit zu befassen.

Vorschlag: Die Änderung zur Rügeobliegenheit des Mieters sollte auch auf laufende Mietverhältnisse angewendet werden. Die Verstetigung der Mietpreisbremse ist in Angriff zu nehmen. Dies kann sowohl im Wege der Erneuerung resp. Verlängerung der Ermächtigung der Landesregierungen als auch im Wege einer flächendeckenden bundesgesetzlichen Regelung erfolgen.

II. Ankündigung von und Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

1. Gebietsweise Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 %

Die Absenkung der Modernisierungsumlage erscheint angesichts der Zinsentwicklung in den vergangen Jahren nachvollziehbar und geboten. Der Gesetzentwurf verweist unter Bezugnahme auf den Zeitpunkt der Einführung des derzeit geltenden Umlagesatzes von 11 % auf eine Senkung von 6,39 % im Jahre 1978 auf derzeit 1,65 % (BT-Drucks. 19/4672, S. 30). Auf welchen Wert eine solche Senkung erfolgt, ist eine politische Entscheidung, die es nicht zu bewerten gilt.

Systemwidrig erscheint allerdings die **Ungleichbehandlung von Vermietern** in unterschiedlichen Gebieten. Geht es, wie die Begründung des Gesetzentwurfs zum Ausdruck bringt, bei § 559 BGB um die Herstellung eines fairen Ausgleichs zwischen Vermieter- und Mieterinteressen (BT-Drucks. 19/4672, S. 11), so lässt sich schwer nachvollziehen, dass abhängig von der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in die Qualität der Immobilie getätigte Investitionen in unterschiedlicher Höhe auf den Mieter abgewälzt werden können (so auch die Stellungnahme des Bundesrates BR-Drucks. 431/18, S. 4).

Dies soll an einem Beispielspaar illustriert werden: Nach dem Entwurf darf ein Vermieter, der eine moderate, womöglich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete in einem Gebiet nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verlangt, nur 8 % der Investitionen abwälzen. Liegt die Wohnung nicht in einem solchen Gebiet und hat der Vermieter bei Neuvermietung eine Miete aufgerufen, die über, womöglich sogar weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann er die Miete nach § 559 BGB weiterhin um 11 % der Kosten erhöhen. Dass enorme Modernisierungsmieter-

höhungen gerade auf angespannten Wohnungsmärkten Mieter mangels Alternativwohnraum enorm treffen, rechtfertigt nicht eine systemwidrige Ungleichbehandlung der Vermieter.

Hinzu kommt, dass der Erlass der **Kappungsgrenzenverordnung** in den einzelnen Bundesländern nach stark unterschiedlichen Kriterien erfolgt ist, so dass es beinahe vom Zufall abhängt, ob ein konkretes Mietverhältnis von der Senkung betroffen ist. Exemplarisch sei die Lage in N.R.W. angeführt, wo die Landesregierung die Aufhebung der Verordnung angekündigt hat, was dazu führte, dass die Neuregelung in § 559 BGB-E im gesamten Bundesland nicht zur Anwendung gelangte.

Schließlich mag man die zeitliche Befristung der Absenkung überdenken.

Vorschlag: Flächendeckende, unbefristete Absenkung des seit 1978 unveränderten Umlagesatzes.

2. Einführung einer flächendeckenden Kappungsgrenze für Modernisierungen

Die Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungen ist zu begrüßen. Womöglich gelingt es eine etwas elegantere Formulierung zu finden als „darf sich die Miete (...) nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen".

3. Einführung eines vereinfachten Verfahrens in § 559c BGB-E

Es lässt sich schwer absehen, ob durch die Einführung eines solchen vereinfachten Verfahrens tatsächlich Anreize insbesondere für Kleinvermieter gesetzt werden. Hinsichtlich der Sperrwirkung in § 559c Abs. 5 BGB-E sollte unbedingt davon abgesehen werden, Mieter von vermietetem Wohneigentum schlechter zu behandeln als übrige Mieterinnen und Mieter.

4. Weitere offene Fragen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung

Im Zusammenhang mit der Mieterhöhung nach § 559 BGB und dem Zusammenspiel mit den § 555a ff. BGB bestehen einige offene Fragen, denen sich der Gesetzgeber annehmen sollte. Zu nennen ist zunächst die offene Frage, wie mit dem Härteeinwand im Hinblick auf die Mieterhöhung umzugehen ist, wenn sich die wirtschaftliche Lage des Mieters im Zeitraum zwischen Ankündigung der Maßnahme und Erklärung der Mieterhöhung in die eine oder andere Richtung verändert. Hier führt § 555d Abs. 4 Satz 2 BGB zu unbilligen Ergebnissen. Ungeklärt ist auch, ob der Vermieter gehalten ist, unmittelbar bzw. rasch nach Abschluss der Modernisierung die Mieterhöhung zu erklären und ob er die Möglichkeit hat, einen weiteren Versuch zu unternehmen, wenn die Mieterhöhung am Härteeinwand des Mieters gescheitert ist.

Vorschlag: Der Gesetzgeber sollte sich dieser Fragen des § 559 BGB annehmen.

5. Vermutungsregelung in § 559d BGB-E und Tatbestand des § 6 WiStG-E

Es bestehen erhebliche Zweifel daran, dass die Einführung dieser Regelungen notwendig ist. Zu beachten ist insbesondere die atmosphärische Wirkung auf das Miteinander von Vermietern und

Mietern im Dauerschuldverhältnis. Es ist nicht zu leugnen, dass von den vorgeschlagenen Regelungen ein Generalverdacht gegenüber modernisierenden Vermietern ausgeht, der nicht gerechtfertigt ist.

Sollte die Regelung des § 559d BGB-E eingeführt werden, bedarf es einer Verlagerung in den Bereich der §§ 555a ff. BGB, da es in dem geregelten Sachverhalt, wie auch die Überschrift zeigt, um Fragen der Ankündigung und Durchführung der Maßnahme und nicht um solche der Mieterhöhung geht, die in §§ 559 ff. BGB geregelt sind.

Vorschlag: Auf die Einführung der vorgeschlagenen Regelungen sollte verzichtet werden. Jedenfalls ist der Standort des § 559d BGB-E verfehlt. § 555g BGB-E würde sich alternativ anbieten.

III. Wiederaufnahme der Reformbestrebungen zu § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs (Urteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) haben noch einmal ganz deutlich gemacht, dass die Beschränkung der Wirkung einer sogenannten **Schonfristzahlung** auf die fristlose Kündigung des Vermieters in dem Fall zu systemwidrigen Ergebnissen führt, wenn der Vermieter auch hilfsweise ordentlich kündigt. Es handelt sich um ein seit langer Zeit bekanntes Problem, das die Rechtsprechung vor dem Hintergrund nicht im Wege einer analogen Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die **ordentliche Kündigung** lösen kann, als sich der Gesetzgeber bei zurückliegenden Reformen des Mietrechts dieser Problematik trotz Kenntnis nicht befasst hat. Die Bundesregierung hat diesbezüglich erfreulicherweise eine Prüfung angekündigt (BT-Drucks. 19/5415, S. 8 zu Nr. 4).

Vorschlag: Der Gesetzgeber sollte die Regelung des § 569 Abs 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erstrecken.

Bielefeld, den 5.11.2018

Prof. Dr. Markus Artz

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Stellungnahme

zum
a) Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG), BT-Drucksache 19/4672

b) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE,
Mieterhöhungsstopp jetzt, BT-Drucksache 19/4829

c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE,
Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern, BT-Drucksache 19/4885

d) Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern,
BT-Drucksache 19/2976

Berlin, 05.11.2018

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) und den o.g. Anträgen der Fraktion DIE LINKE und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Bei dem Entwurf des MietAnpG handelt es sich um soziale Symbolpolitik zu Lasten unternehmerischer Leistung und Risikobereitschaft. Es besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf. Die Veränderungen bei der Mietpreisbremse und die Änderungen zur Mieterhöhung nach Modernisierung setzen an den falschen Punkten an.

1. Die Probleme bei der Anwendung der Mietpreisbremse entstehen nicht aufgrund des Fehlverhaltens der Vertragsparteien, sondern, weil die ortsübliche Vergleichsmiete überwiegend nicht rechtssicher festzustellen ist. So haben von den 313 Kommunen mit Mietpreisbremse nur 43 Kommunen einen qualifizierten Mietspiegel und selbst diese halten einer gerichtlichen Überprüfung kaum stand.

2. Die Mietpreisbremse wurde zweckentfremdet, da die Zeit ihrer Anwendung bisher nicht zur Angebotsausweitung genutzt wurde. Statt zusätzlicher Unterstützung für den freifinanzierten Wohnungsbau hat es nur weitere Auflagen und Kostentreiber gegeben:

- die Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau ist in der letzten Legislaturperiode gescheitert,
- verpflichtende Sozialwohnungsklauseln der Kommunen, Vorratshaltung für kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder – genosschaften verknappen das Bauland für den freien Mietwohnungsbaus weiter und sorgen zusätzlich für ein Ansteigen der Grundstückpreise,
- unauskömmliche Förderbedingungen beim verpflichtenden Sozialwohnungsbau führen zu einer Quersubventionierung aus dem freien Marktsegment und damit dort zu einer zusätzlichen Kostenlast,
- die Ausweisung von zusätzlichen Bauland findet nicht statt,
- Bauplanungsverfahren dauern überlang, z.B. in Berlin im Durchschnitt fast 9 Jahre.

3. Bereits heute zahlen Haushalte, die unter 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung haben, im Median eine Miethöhe von 7,20 Euro pro Quadratmeter und Haushalte mit einem Einkommen von über 140 Prozent des Einkommensmittels 8,10 Euro pro Quadratmeter. Der geringe Unterschied in der Miethöhe trotz großer Unterschiede beim Einkommen zeigt, dass ein Mietrecht ohne Beachtung der individuellen Leistungsfähigkeit der Mieter soziale Verwerfungen fördert und nicht abstellt. Dieser falsche Weg wird mit dem MietAnpG weiter beschritten.

Im Einzelnen:

<u>Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)</u>

Grundsätzliches
In die Regelungen zur Mietpreisbremse und die Änderungen des MietAnpG wird eine Bewertung hineingelegt, die das Mietrecht nicht leisten kann.

So wird in der Begründung des Entwurfes (Seite 14) unrichtigerweise davon ausgegangen, dass nur die Mieter, die sich auf ihre Rechte aus den Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn berufen und diese durchsetzen, die direkte und indirekte Verdrängung von wirtschaftlich weniger starken Haushalten und Durchschnittsverdienern aus angespannten Wohnungsmärkten verhindern können.

Eine derartige Zielsetzung kann die Mietpreisbremse jedoch nicht erfüllen. Denn die Mietpreisbremse unterscheidet nicht zwischen wirtschaftlich starken und schwachen Mietern. Die Position von Mietern mit niedrigen Einkommen verbessert sich insofern nicht.
Bei vielen Mietinteressenten für eine Wohnung, kann immer nur einer die Wohnung bekommen. Der Rest geht leer aus, mit oder ohne Mietpreisbremse. Die mietrechtliche Regulierung spielt insofern keine Rolle. Vermieter sind daran interessiert, dauerhaft solvente Mieter zu finden. Auf nachfragestarken Märkten werden sich finanziell schlechter gestellte Mietinteressenten kaum gegen Mieter mit höherem Einkommen durchsetzen können. **Die Mietpreisbegrenzung wird daher das tatsächlich verfügbare Wohnraumangebot für untere Einkommensgruppen nicht vergrößern, sondern nur für die oberen Einkommen günstig halten.**

Vorvertragliche Auskunftspflicht zur Vormiete gem. § 556g Abs. 1a S.1 BGB-E
Vorvertragliche Auskunftspflichten sind nicht erforderlich, weil bereits die aktuelle Rechtslage dem Mieter einen umfassenden Schutz bietet. So sehen die Regelungen zur Mietpreisbremse bereits jetzt umfassende Auskunftspflichten des Vermieters vor, die damit erheblich über die Auskunft zur Vormiete hinausgehen. Der Mieter ist in einer vorteilhaften Rechtsposition, wenn er zunächst den Mietvertrag abschließt und dann ggf. nachträglich umfassend Auskunft verlangt. **Aufgrund des bloßen Auskunftsverlangens oder einer späteren qualifizierten Rüge bestehen für den Mieter im Übrigen keinerlei Risiken in Bezug auf den Fortbestand des Mietverhältnisses.**

Hinzu kommt, dass gerade wegen der mit der Mietpreisbremse verbundenen Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter bislang bewusst auf vorvertragliche Auskunftsansprüche verzichtet wurde. Denn sowohl Vermieter als auch Mieter können die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die zulässige Wiedervermietungsmiete in vielen Fällen nicht rechtssicher bestimmen. Selbst in den Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel werden vielfach lediglich ausschließlich Spannen angegeben, die keine punktgenaue Feststellung eines genauen Zahlenwertes ermöglichen. Das Problem spitzt sich zu in den Kommunen, in denen kein Mietspiegel vorhanden ist und bestenfalls Vergleichswohnungen eine erste Orientierung bieten.

Um diese grundsätzliche gesetzesimmanente Rechtsunsicherheit nicht in den vorvertraglichen Bereich zu verlagern, hatte sich der Gesetzgeber bislang generell dafür entschieden, umfassende Auskunftsansprüche erst nach Vertragsabschluss zu gewähren, ohne dass der Fortbestand des Mietverhältnisses gefährdet wird. Um diese generelle Befriedungsfunktion zu erhalten, muss es auch zukünftig bei dem generellen Verzicht auf vorvertragliche Auskunftsansprüche bleiben.

Rechtsfolgen bei nicht ordnungsgemäßer Auskunft gem. § 556g Abs.1a Satz 2, Satz 3 BGB-E
Es handelt sich um keine sachgerechte Sanktionsregelung. Denn sie vermeidet entgegen der Begründung (Seite 28) keine Gerichtsverfahren.

Obwohl bereits kraft Gesetzes die rückwirkende Teilnichtigkeit ab Vertragsbeginn für den Fall einer fehlerhaften oder fehlenden Auskunftspflichtverletzung angeordnet wird, so verbleibt dennoch der Streit über die Höhe der zulässigen Wiedervermietungsmiete ab Vertragsbeginn, weil die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen weder punktgenau noch rechtssicher festgestellt werden kann (siehe oben).

Gerichtsverfahren werden also durch diese Sanktionsregelung tendenziell eher gefördert statt reduziert, weil die Mietvertragsparteien in Rechtsstreitigkeiten über die vertragsrelevante Miete getrieben werden, und zwar bereits für die Zeit ab Vertragsbeginn. Die im bisherigen Gesetz zur Mietpreisbremse enthaltene Befriedungsfunktion, die den abgeschlossenen Vertrag mit den wesentlichen Inhalten nicht berührt, wird damit gefährdet oder sogar auch außer Kraft gesetzt.

Hieran ändert sich auch nichts durch die zeitlich beschränkte Teilnichtigkeit bis zur Korrektur von Verstößen gegen die Textform gem. § 556g Abs. 1 a Satz 3 BGB-E. Denn der Anwendungsbereich ist sehr gering und betrifft in der Regel nur die wenigen Fälle, in denen die Auskunft ohne Einhaltung der Textform unstreitig erteilt worden ist. Standardfall sind demnach mündlich erteilte Auskünfte, die jedoch in der Praxis vielfach streitig zwischen Vermieter und Mieter sein dürften. Wenn der Vermieter jedoch die erteilte Auskunft nicht beweisen kann, steht er rechtlich so, als hätte er die Auskunft nicht erteilt. Eine rechtswirksame Korrektur kommt dann regelmäßig nicht in Betracht.

Sollte sich eine Sanktionsregelung nicht vermeiden lassen, ist es zumindest sachgerecht, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, Fehler bei der Auskunftserteilung oder unterbliebene Auskünfte generell für die Zukunft zu korrigieren, so dass zumindest danach die bestandsgeschützte Vormiete rechtswirksam Vertragsbestandteil ist. Damit würde es sich lediglich um eine Teilnichtigkeit auf Zeit bis zur ordnungsgemäßen Auskunftserteilung handeln. Eine solche Regelung würde das mietrechtliche Konfliktpotential zeitlich und betragsmäßig begrenzen und damit tendenziell eher einer außergerichtlichen Lösung zugänglich sein.

Entfallen der qualifizierten Rüge gem. § 556g Abs.2 S.2 BGB-E
Vereinfachungen zur sogenannten Rügepflicht werden abgelehnt. Denn die Rüge muss bereits jetzt lediglich die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Um Anforderungen, die den Mieter davon abhalten könnten, Ansprüche geltend zu machen, handelt es sich demzufolge nicht. Dies gilt umso mehr, weil der Mieter die Möglichkeit hat, zuvor mit einem umfassenden gesetzlichen Auskunftsanspruch gem. § 556 g Abs. 3BGB, Auskunft über alle Tatsachen zu erhalten, die für die Zulässigkeit der Miete maßgeblich sind.

Im Übrigen wird auch mit der qualifizierten Rüge nach der Gesetzesbegründung zur bisherigen Mietpreisbremse dem Umstand Rechnung getragen, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe sowohl für Mieter als auch für Vermieter mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Solange der Mieter die Miete beanstandungslos zahlt, soll danach der Vermieter auf die Wirksamkeit der vertraglichen Abreden vertrauen dürfen (BT-Drs. 18/3121 S. 37). Die Pflicht zur qualifizierten Rüge dient damit ebenfalls dem mietrechtlichen Interessenausgleich.

Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen hätte ein Wegfall der qualifizierten Rüge unkalkulierbare negative Auswirkungen für die Immobilienpraxis. Denn eine solche Regelung würde Mietern unsubstantiierte Rügen ins Blaue hinein ermöglichen. Mieter würden in Zukunft motiviert, flächendeckend inhaltsleere Rügen auf Verdacht auszusprechen. Ein unhaltbarer Zustand, der Verwaltungskapazitäten nachhaltig agierender Immobilienunternehmen bindet, grundlos Konflikte zwischen Vermieter und Mieter schürt und damit die in der gesetzlichen (qualifizierten) Rügepflicht angelegte Befriedungsfunktion in ihr Gegenteil verkehrt.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % für 5 Jahre in Gebieten mit Kappungsgrenzenverordnung gem. § 559 Abs.1 Satz 2 BGB-E
Die vorgesehene Einschränkung für Mieterhöhungen nach Modernisierung wird abgelehnt. Die Begründung des Referentenentwurfes geht schon vollkommen falsch davon aus, dass es sich bei der mietrechtlichen Regelung um eine Umlage handelt. Richtig ist vielmehr, dass es sich um ein Verfahren zur Mieterhöhung nach Modernisierung handelt, bei dem versucht wird, den erhöhten Wohnwert durch die Bezugnahme auf die Investitionssumme zu ermitteln. Die Investitionssumme ist also eine reine Berechnungsgröße.

Dabei wird der richtige marktwirtschaftliche Gedanke zu Grunde gelegt, dass üblicherweise kein Vermieter Investitionen vornimmt, deren Höhe nicht mit der Wohnwerterhöhung im Einklang steht, da er sonst den derzeitigen Mieter verliert oder die Vermietbarkeit der Immobilie gefährdet.

Bereits jetzt nimmt der Markt eine tatsächliche Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung vor. So kann nach einer energetischen Sanierung in vielen Fällen nicht der gesamte Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeit ausgeschöpft werden, da der Markt weder den damit

einhergehenden Komfortgewinn ausreichend honoriert noch die kurzfristig zu erzielenden Energiekosteneinsparungen den gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten entsprechen.

Insbesondere mit energetischen Maßnahmen werden vielfach lediglich ordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt, die von den Mietern nicht oder nur teilweise als Wohnwertverbesserung wahrgenommen werden. Zudem kann der Vermieter in der Regel nur über das Ob der energetischen Sanierung bestimmen und nicht über das Wie und damit insbesondere nicht über die Investitionssumme, da durch die Energieeinsparverordnung Mindestanforderungen an energetische Sanierungen gestellt werden und zusätzliche bauphysikalische Anforderungen zur Vermeidung von Bauschäden bzw. Brand-, Statik und Schallschutzanforderungen hinzukommen.

Eine Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % der Modernisierungskosten führt damit dazu, dass die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbestand weiter abnimmt, da weniger Modernisierungsmaßnahmen als bisher wirtschaftlich darstellbar sind (siehe auch InWIS-Gutachten im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, Neitzel, Klöppel, Dylewski „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhungen nach Modernisierung“, Bochum, 2014).

Die gesellschaftlich gewünschte Anpassung der Wohnungen an den allgemein üblichen Standard, insbesondere in Bezug auf Energieeffizienz und Demographischen Wandel, werden vielfach unterbleiben.

Entgegen der Begründung (Seite 30 des Entwurfes) ist das Zinsniveau für die Mieterhöhung nach Modernisierung nicht von Bedeutung. Die Verbindung der Mieterhöhung nach Modernisierung mit der Höhe von Zinssätzen ist systemfremd.

Gegenstand der Mieterhöhung sind lediglich alle tatsächlich entstandenen Kosten.
Die für die die Wohnung aufgewendeten Kosten betreffen allein die Baukosten, die unmittelbar für die Baumaßnahme aufgebracht werden, also direkt in die Wohnungsmodernisierung fließen. Gegenstand der Mieterhöhung sind also alle tatsächlich entstandenen Kosten für die Maßnahme. Hierunter fallen begrifflich nur die reinen Baukosten einschließlich der sogenannten Baunebenkosten. Zu den Baunebenkosten gehören nicht Finanzierungskosten, Kapitalbeschaffungskosten oder die durch die Modernisierung entstandenen neuen Betriebskosten (Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 4. Auflage 2014), da sie nicht unmittelbar in die Modernisierungsmaßnahme der Mietsache eingehen. Oder anders formuliert: Die Kapitalbeschaffung für eine Investition liegt allein im persönlichen Verantwortungsbereich des Vermieters und tangiert damit nicht die rechtliche Interessensphäre des Mieters, hat also mit dem Mietvertrag nichts zu tun.

Diese strikte gesetzesbegriffliche Abgrenzung verbietet es somit, die Begründung zu § 559 BGB an die Zinsentwicklung zu koppeln, weil diese lediglich die Eckdaten für die Kapitalbeschaffung des Vermieters definiert.

Wollte man dennoch die gesetzliche Begründung zur Mieterhöhung nach Modernisierung systemfremd an die Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes koppeln, müsste man konsequenterweise auch diskutieren, ob der Aufwand für die Kapitalbeschaffung in die Berechnung der entstandenen Kosten für die Modernisierung einbezogen werden muss. Die relevanten Kosten für die Mieterhöhung und damit auch die Höhe des Mieterhöhungsbetrages wären dann entsprechend höher.

Hinzu kommt, dass die Bindung an Zinssätze entgegen der Begründung (Seite 30) auch gesetzeshistorisch nicht belegt ist. Die Bedingungen am Kapitalmarkt liefern damit keine Berechnungsrundlage für die gesetzliche Festlegung der Mieterhöhung nach Modernisierung i. H. v. 11 %.

Es gibt also keine Anhaltspunkte dafür, dass die Höhe der zulässigen Mieterhöhung in Höhe von 11 % durch den Gesetzgeber jemals kapitalmarktbezogen definiert worden ist. Klar ist lediglich, dass sich der Vermittlungsausschuss 1978 auf eine Mieterhöhung von 11 % politisch geeinigt hat. Dies war also ein rein politischer Kompromiss, bei dem die Mieterhöhung von 14 % auf 11 % gesenkt wurde. Dieser Betrag wurde lediglich auch unter Berücksichtigung der Situation am Kapitalmarkt für den Vermieter als vertretbar angesehen (siehe auch Rips, WuM, 2014, 695, 696 mit Verweis auf das Plenarprotokoll des Bundestages vom 22.06.1978).

Es besteht auch kein mietrechtlicher Kausalzusammenhang zu allgemeinen volkswirtschaftlichen Indikatoren, wie zum Beispiel durchschnittliche Zinssätze für Hypothekarkredite. Denn die Nachhaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen, also die auf die Investition zur Modernisierung zurückzuführende Wertentwicklung einer Immobilie, lässt sich allgemein nur sehr schwer vorhersagen. Viele Modernisierungen führen lediglich als Momentaufnahme zu einer Wertsteigerung, dienen mittelfristig jedoch lediglich dem Werterhalt. Dies gilt insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen mit hohem Instandsetzungsanteil oder/ und wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

Hinzu kommt, dass sich jede Modernisierungsmaßnahme in jedem Teilmarkt anders auswirkt, weil die Nachfragesituation unterschiedlich ist, nicht jede Maßnahme zu einer höheren Nachfrage führt und auch nicht immer mietpreisbildend ist. Beispielhaft genannt seien nur energetische Maßnahmen, deren Kausalität für den Mietpreis bislang nicht nachgewiesen werden konnte. Ein weiterer Beleg dafür, dass keine generelle Aussage zur Nachhaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen getroffenen werden kann, ist der Umstand, dass Bestandsmodernisierungen zum Beispiel in schrumpfenden Regionen vielfach der Leerstandsreduzierung dienen, während der Nachfrageüberhang in Ballungsräumen eigentlich auch ohne Modernisierungsmaßnahme fortbestehen würde.

Dieser kleine Ausschnitt einer Vielzahl von Aspekten macht deutlich, dass es sich von vornherein verbietet, generelle Aussagen zur Werthaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen zu treffen. Hinzu kommt, dass die Vielzahl von Anlageformen mit der Geldanlage „Immobilie“ konkurriert und im Vergleich untereinander unterschiedliche, sehr individuelle, Vorteile und Nachteile für den jeweiligen Anleger/Investor bieten. Allgemeine Indikatoren, wie die bundesweit

durchschnittliche Entwicklung diverser Zinssätze, lassen sich daher nicht in einen kausalen Zusammenhang zur Bewertung der Werthaltigkeit einer Modernisierungsmaßnahme bringen.

Darüber hinaus wird vollkommen verkannt, dass die Investitionen in den inländischen Wohnungsmarkt eine stabilisierende Wirkung in Zeiten von Finanz- und Wirtschaftskrise bieten. Die Rahmenbedingungen für diese Investitionen so anzupassen, dass diese den üblichen Möglichkeiten am Kapitalmarkt zu diesen Zeiten entsprechen, bedeutet, diese stabilisierende Wirkung insbesondere für das heimische Handwerk aufzugeben.

Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3 Euro/qm Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren gem. § 559 Abs. 3a BGB-E

Auch die Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3 Euro/qm wird abgelehnt. Denn bereits die o.g. Absenkung von 11 % auf 8 % führt vielfach zur Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen (siehe oben). Das gilt ebenso für die Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3,00 EUR/qm innerhalb von 6 Jahren, in dem keine weitere Mieterhöhung nach Modernisierung möglich sein soll.

Im Ergebnis werden Vermieter bei weiterer Absenkung der Erhöhungsmöglichkeit davon Abstand nehmen, Wohnraum zu modernisieren und somit auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen. Dies ist nicht mehr umsetzbar und somit insbesondere auch der klimaneutrale Gebäudebestand nicht zu erreichen.

Überdies muss bedacht werden, dass der wesentliche Anteil der vermieteten Wohnimmobilien Ende der 50er bis Ende der 70er Jahre entstanden sind. Diese Gebäude weisen nicht nur energetische Mängel auf, sondern entsprechen auch beim Wohnungszuschnitt nicht den heutigen Anforderungen. Es können also in diesen Fällen ohne weiteres höhere Modernisierungskosten als 3 Euro/qm entstehen, ohne dass dies einen Missbrauch des Modernisierungsrechts indiziert.

Wenn also ein Vermieter eine Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist oder er die Maßnahme auf Grund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat, kann begriffsnotwendig kein Missbrauch vorliegen. Für diese Fälle darf dann auch eine generelle Grenze von 3 Euro/qm nicht gelten. Dies ist gesetzlich klarzustellen.

Soweit im Referentenentwurf dargelegt wird, dass die vorhandenen Regelungen zur Höhe der Mieterhöhung nach Modernisierung nicht verhindern konnten, dass Mieter infolge erheblicher Mietsteigerungen nach Modernisierung ihre Wohnung aufgeben mussten, so ist bisher nicht klar, ob es sich um ein generelles Problem oder einzelne Missbrauchsfälle handelt. Dies ist zunächst zu evaluieren.

Der absolute Betrag von 3 Euro/qm hat als fester Betrag ein Anpassungsdefizit und kommt in dieser Form zukünftig einer schrittweisen Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung gleich. Damit verstärken sich die oben dargelegten negativen Folgen tendenziell immer weiter. Ohne adäquaten Anpassungsindikator führt die Regelung zu einer schrittweisen Entwertung von

Immobilienbeständen und dürfte unter Bezugnahme auf Art 14 GG verfassungsrechtlich fragwürdig sein.

Soweit sich die o.g. Regelungen nicht vermeiden lassen, müsste dennoch beachtet werden:

Statt einer generellen Kappungsgrenze ist es zielgenauer, wenn eine räumlich begrenzte und auf die individuelle Leistungsfähigkeit des jeweiligen Mieters abstellende Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierung eingeführt wird.

Ansatzpunkt für die räumliche Begrenzung sind die Gebiete mit einer geltenden KappungsgrenzenVO, da in diesen Gebieten von einem Nachfragemarkt ausgegangen werden kann.

Ansatzpunkt für die individuelle Leistungsfähigkeit ist der Härtefalleinwand in § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB. Dieser greift bisher nicht, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. Der Ausschluss des Härtefalleinwandes könnte auf einen Höchstbetrag der Mieterhöhung nach Modernisierung beschränkt werden und für die darüber hinausgehenden Beträge unabhängig von der allgemeinen Üblichkeit des erreichten Standards wieder aufleben.

Dabei hätte ein fester Betrag ein Anpassungsdefizit und kommt in dieser Form zukünftig einer schrittweisen Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung gleich. Es ist daher ein adäquater Anpassungsindikator einzufügen, der eine schrittweise rechtliche Entwertung der Mieterhöhung nach Modernisierung verhindert.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 559c BGB-E

Es handelt sich um eine alternative Möglichkeit für Kleinvermieter, um kleinere Investitionen einfacher durchzuführen**.**

Durchführung einer baulichen Maßnahme in missbräuchlicher Weise gem. § 6 WiStrG-E

Es ist sachgerecht, echte Missbrauchsfälle, die zum gezielten Herausmodernisieren von Mietern führen, zivilrechtlich durch eine Schadenersatzpflicht des Vermieters, zu sanktionieren. Mietern steht jedoch bereits jetzt im Einzelfall ein zivilrechtlicher Schadensersatzanspruch zu, wenn es durch Verschulden des Vermieters zur vorzeitigen Auflösung des Vertrages kommt (sogenanntes Auflösungsverschulden, siehe auch Seite 31 der Begründung im Referentenentwurf vom 10.07.2018). Insofern besteht kein Regelungsbedürfnis.

Aber auch in Bezug auf das gezielte Herausmodernisieren ist bisher nicht klar, ob es sich um ein generelles Problem oder nur um einzelne Missbrauchsfälle handelt. Über den Umfang von unverhältnismäßigen Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen liegen auch der Bundesregierung bislang keine Erkenntnisse vor. Auch über Klagen oder Beschwerden ist nichts bekannt, da "Herausmodernisieren" in der Justizstatistik nicht gesondert erfasst wird (Antwort der Bundesregierung vom 04.07.2018, Az. 19/3217, auf eine Kleine Anfrage der AfD-Fraktion).

Das Gesetzgebungsbedürfnis ist demnach bislang auch empirisch nicht nachgewiesen.

Sicherlich in den Medien sind Fälle bekannt geworden, bei denen Mieter herausmodernisiert worden. Einzelfälle rechtfertigen jedoch kein Gesetzgebungsbedürfnis. Selbst in den medial aufbereiteten Fällen ist eben nicht immer klar, ob die Mieter tatsächlich gezielt herausmodernisiert worden sind. Denn wie in der Entwurfsbegründung auf Seite 36 deutlich ausgeführt wird, ist in subjektiver Hinsicht erforderlich, dass die finale Absicht des Vermieters auf die Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters gerichtet ist. Bloßes billigendes Inkaufnehmen einer etwaigen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist hierfür nicht ausreichend. Ebenfalls nicht ausreichend ist es, wenn es sich bei der Beendigung des Mietverhältnisses um einen sehr erwünschten Nebeneffekt einer unabhängig hiervon geplanten baulichen Veränderung handelt. Um also ein signifikantes Mengengerüst zur Begründung des Gesetzgebungsbedürfnisses nachzuweisen, ist somit genau auch zwischen diesen Fällen zu differenzieren.

Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung gem. § 559d BGB-E

Mit der vermuteten Pflichtverletzung auf der Grundlage von Fallgruppen gem. § 559d Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BGB-E werden Verdachtsmomenten konstruiert, die sodann vom Vermieter widerlegt werden können.

Damit werden Rechtsstreitigkeiten befördert.

Obwohl sich dies nicht ausdrücklich aus dem Gesetzestext ergibt, soll nach der Gesetzesbegründung auf Seite 34 ein Verhalten des Vermieters sanktioniert werden, dass auf Herausmodernisieren des Mieters gerichtet ist.

Die ist ein Widerspruch, weil sich diese Intention wegen fehlender subjektiver Tatbestandsmerkmale nicht im Gesetzestext widerfindet.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Christian Bruch

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 07.11.2018

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

06.11.2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

© GdW 2018

GdW-Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 07.11.2018

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet. Die Mitglieder des GdW repräsentieren rund 30 % aller Mietwohnungen und verwalten rund 300.000 Einheiten im Wohneigentum.

Inhalt

Seite

I
Einleitung **1**

1
Gegen eine Spaltung - Für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt 2

2
Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit und Augenmaß – auch in der Mietrechtsdebatte 3

3
Das eigentliche Problem: Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen 4

4
Nicht die Mietpreisbremse gehört auf den Prüfstand, sondern die Geeignetheit und Wirksamkeit der Abhilfeprogramme 6

II
Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen **7**

1
Änderungen unter Kapitel 1a – Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) **7**

1.1
Zu § 556g BGB-E Rechtsfolgen: Auskunft über die Miete 7

1.2
Rechtsfolge bei unterbliebener Information über die Vormiete 10

2
Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen **11**

2.1
Kappungsgrenze für Modernisierungen 16

2.2
Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter 17

2.3
Alternativvorschlag des GdW: Diskussion über den § 559 BGB durch langfristige Lösung beenden 17

3
Bewusstes Herausmodernisieren **19**

III
Zu den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN **23**

1
Antrag der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE "Mieterhöhungsstopp jetzt", BT-Drs. 19/4829 sowie "Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern", BT-Drs. 19/4885 23

2
Antrag der Abgeordneten der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN "Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern", BT-Drs. 19/2976 24

IV
Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ist eine Neubau- und Modernisierungsbremse **26**

I
Einleitung

Der Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) dient der Umsetzung des Koalitionsvertrages von CDU/CSU und SPD. Angepasst werden die Regelungen über die Mietpreisbremse sowie Regelungen im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung. Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungszentren sollen die Regelungen über die sogenannte Mietpreisbremse die bei Verabschiedung des Gesetzes am 21. April 2015 vom Gesetzgeber erhoffte Wirkung dieses Instruments entfalten und die Kosten für Modernisierung begrenzen.

Unter anderem sollen Auskunftspflichten im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse erweitert und der Umlagesatz bei der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 % auf 8 % in Gebieten nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB abgesenkt werden. Aufgegriffen wird ein Vorschlag des GdW gegen ein bewusstes Herausmodernisieren.

Das vorgeschlagene Mietrechtsanpassungsgesetz sowie insbesondere die zwar nicht im Gesetzentwurf enthaltene, jedoch auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 verkündete Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre wird den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in wachsenden Städten und Ballungsräumen und die damit verbundenen Belastungen von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment nicht lösen.

Wesentliche auf dem Wohngipfel vorgesehene und notwendige **Maßnahmen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus und zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnissen werden konterkariert**. **Anreize zur Modernisierung werden genommen.**

Dies gilt erst recht für die Anträge der Fraktion DIE LINKE sowie in vielfacher Hinsicht auch für den Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Da die Herausforderung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung ist, die mit Fragen des Mietrechts nicht vermischt werden darf, hätte es der GdW begrüßt, wenn nicht eine erneute Änderung des Mietrechts vorgelegt worden wäre, sondern ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz (vgl. **GdW kompakt Planungs- und Baubeschleunigungsgeset**z – https://web.gdw.de/up- loads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Planungs-_und_Baubeschleunigungsgesetz.pdf), Maßnahmen zur Senkung der Baukosten (**GdW kompakt Baukostensenkung** – https://web.gdw.de/uplo- ads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Baukostensenkung.pdf) und zur Mobilisierung von Bauland (**GdW-Position Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik** – https://web.gdw.de/uplo- ads/pdf/stellungnahmen/GdW_Position_Nachhaltige_Baulandmobilisierung_19.06.18.pdf).

1
Gegen eine Spaltung - Für ein partnerschaftliches Miteinander auf dem Wohnungsmarkt

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum darf nicht zu einer Spaltung der Gesellschaft führen. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum in ganz Deutschland zu schaffen und für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland zu sorgen, wird **nur im Miteinander** zwischen Vermietern und Mietern sowie den Vertretern von Politik und Gesellschaft gelingen.

Insofern ist es ein gutes politisches Signal, wenn es in der Präambel "Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen – Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt" heißt:

> *"Die Herausforderungen einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten werden wir deshalb im vertrauensvollen, konstruktiven und entschlossenen Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen über Ressortgrenzen hinweg sowie mit Unterstützung aller relevanten Akteure auf den Wohnungsmärkten von den planenden Berufen über die ausführende Bauwirtschaft, die Immobilienwirtschaft, den Deutschen Mieterbund und die Gewerkschaften entschlossen angehen."*

Die im Spitzenverband **GdW** organisierten rund 3.000 Wohnungsunternehmen sind **Partner der Gesellschaft** und nehmen seit jeher eine führende Rolle bei der Bewältigung zentraler gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ein:

- 2017 haben die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen rund 15 Mrd. Euro in **Wohnungsbestand und Neubau investiert.** 43 % der Investitionen flossen in den Neubau. Die Wohnungswirtschaft baute damit 40 % des Mietwohnungsbaus im bezahlbaren Segment.

- Die durchschnittliche **energetische Modernisierungsrate** der im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen liegt mit 1,27 % p. a. über dem Bundesdurchschnitt von 0,99 %.

- **Einkommensschwache Haushalte und Menschen,** die auf Kosten der Unterkunft angewiesen sind, **finden bei uns ein Zuhause**. In vielen Wohnungsunternehmen beträgt der Anteil der Kosten der Unterkunft (KdU)-Empfänger an der gesamten Mieterschaft rund 30 %. Dort, wo viele Menschen SGB II-Bezieher sind, liegt ihr Anteil weit darüber.

- Angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2030 insgesamt 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein werden, entwickeln unsere Unternehmen Konzepte, damit ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können. Eine größere Genossenschaft etwa macht altersgerechtes Wohnen in einem Drittel der Bestände möglich. Unsere Unternehmen bieten viele Wohnungen an oder bauen diese entsprechend um, damit **altersgerechtes Wohnen ermöglicht** werden kann. Viele neue technische Möglichkeiten werden auch in diesem Bereich mit unseren

Unternehmen entwickelt – dies, obwohl der altersgerechte Umbau grundsätzlich keine Modernisierungsmaßnahme darstellt.

- Der GdW hat in Vertretung seiner Mitgliedsunternehmen und mit Unterstützung des Bundes, des Hauptverbandes der Bauindustrie sowie der Bundesarchitektenkammer ein Ausschreibungsverfahren zum **seriellen und modularen Bauen** durchgeführt. Die auch architektonisch ansprechenden Ergebnisse dieses Pilotprojekts stoßen auf großes Interesse bei den Wohnungsunternehmen.

Trotz dieser immer anspruchsvolleren Tätigkeiten, die nur aus den Einnahmen zu finanzieren sind, sind unsere Mieten auch in einem Umfeld steigender Kosten sozial verantwortlich:

- Das **Mietniveau** lag bei den GdW-Unternehmen fast 20 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau – mit einer Durchschnittsmiete von 5,46 Euro/m² in 2017. In Regionen mit Leerstand liegt die Miete noch einmal **deutlich niedriger.**

- Während seit dem Jahr 2000 die Verbraucherpreise um 28 % gestiegen sind, ist im gleichen Zeitraum die Nettokaltmiete um 25 % gestiegen. Damit liegt der **Anstieg unterhalb der Inflationsrate.** Nach Angaben des statistischen Bundesamtes betrug die jährliche Steigerungsrate bei bestehenden Mietverhältnissen zuletzt insgesamt etwa 1,5 % (F.A.Z. Woche vom 26. Oktober 2018).

- Die **Mieter in den GdW-Unternehmen sparen** im Vergleich zum jeweiligen Mietspiegeldurchschnitt zum Beispiel in Berlin im Durchschnitt 390 EUR/Jahr, in Hamburg 1.650 EUR/Jahr und in München sogar 2.580 EUR/Jahr.

Die im GdW organisierten Mitgliedsunternehmen beweisen damit Tag für Tag, dass sie sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und gerade gegenüber einkommensschwachen Haushalten bewusst sind und entsprechend handeln.

2
Wohnungswirtschaft braucht Verlässlichkeit und Augenmaß – auch in der Mietrechtsdebatte

Im Februar 2018 haben sich CDU/CSU und SPD auf einen Koalitionsvertrag verständigt. Mit diesem Gesetzesentwurf hat die Bundesregierung nunmehr dem Deutschen Bundestag das sog. Mietrechtsanpassungsgesetz zur Beratung zugeleitet. Der Entwurf wurde am 5. September 2018 vom Bundeskabinett beschlossen.

Kurze Zeit nach Verabschiedung des Gesetzes im Bundeskabinett kamen von Vertretern der Regierungskoalition Vorschläge zur weiteren Verschärfung des Mietrechts. Auf dem Wohngipfel vom 21. September 2018 hat die Bundesregierung angekündigt, den Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Der Koalitionsvertrag sah hingegen eine Prüfung vor (siehe auch Kapitel IV).

Die ständige Debatte über einseitige Änderungen des Mietrechts zu Lasten der Vermieter führen zu einem Verlust von Vertrauen und wirtschaftlicher Planungssicherheit gerade bei denen, die sich maßgeblich für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland einsetzen.

Diese Verlässlichkeit ist tragende Säule unseres Handelns für die Bewältigung derjenigen gesellschaftlichen Herausforderungen, die ohne die deutsche Wohnungswirtschaft nicht gelingen wird.

Ohne die Wohnungswirtschaft und ohne Vermieter gäbe es nicht die Freiheit, selbst zu entscheiden, wie man leben möchte. **Einseitige regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt gefährden diese Freiheit und die wirtschaftliche Stabilität des Wohnungsmarktes.** Dies zeigen Beispiele anderer europäischer Länder, wie Spanien oder Großbritannien, in denen zu starke regulatorische Eingriffe in den Markt zu einer "Flucht ins Eigentum" führten. Bis in die 1980er Jahre hinein galt in Spanien etwa ein Mietpreisstopp mit der Folge, dass sich Vermieter aus dem Markt zurückzogen. Die Eigentumsquote stieg auf über 80 % an, obwohl sich viele Spanier Eigentum nicht leisten und entsprechende Kredite nicht bedienen konnten. Letztlich mündete dies in eine schwere Immobilien- und Finanzmarktkrise. Neben einem enormen **sozialen Sprengstoff** führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Investitionskraft. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt mit einem ausreichenden privaten Mietwohnungsangebot sorgt also nicht nur für die grundsätzliche Freiheit des Einzelnen zu entscheiden, wie er wohnen möchte, sondern auch für soziale und wirtschaftliche Stabilität.

3
Das eigentliche Problem: Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes betrug die jährliche **Steigerungsrate bei bestehenden Mietverhältnissen** zuletzt insgesamt etwa **1,5 %** (F.A.Z. Woche vom 26. Oktober 2018).

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2018 um 2,1 % höher als im Juni 2017. Damit lag die **Inflationsrate –** gemessen am Verbraucherpreisindex – den zweiten Monat in Folge **über 2 %** (Mai 2018: + 2,2 %).

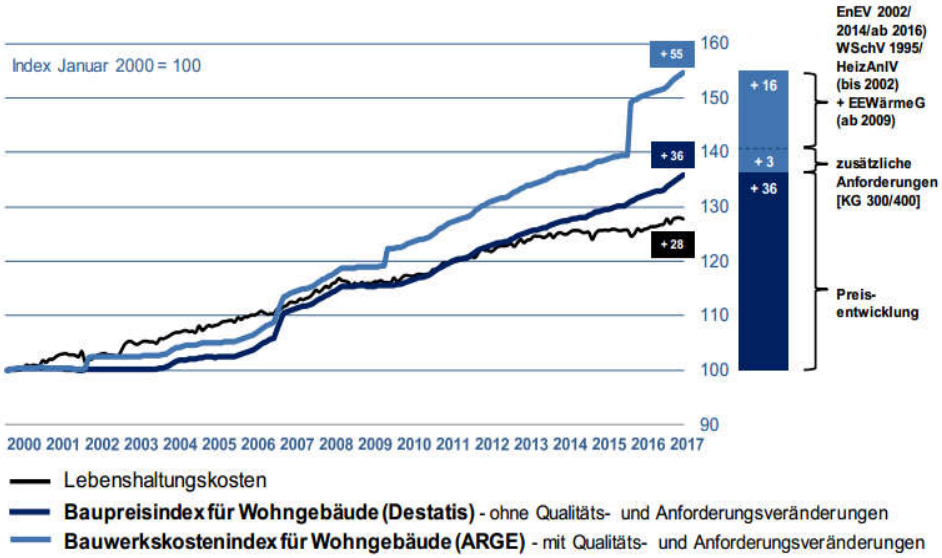
Die **Nettolöhne** sind im 2. Quartal 2018 um **3,2 %** gestiegen. Die **Baupreise** im 2. Quartal 2018 um **4,1 %.**

Längerfristig ist von 2015 bis August 2018 die **Inflation um 4,5 %** angestiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die **Baupreise bei Wohngebäuden um 10,6 %. Die Nettolöhne** stiegen im selben Zeitraum um **5,1 %.**

Die Entwicklung seit 2000:

Die Baupreise und Baukosten[1] von Wohngebäuden sind gestiegen. Bei den Baupreisen war von 2000 bis August 2017 ein Anstieg um 36 % festzustellen .

Die **Bauwerkskosten** für das Typgebäude sind mit **55 %** deutlich stärker angestiegen[2]. Die **Nettolöhne** sind seit 2000 um **35 %** gestiegen, die **Lebenshaltungskosten** um etwa **28 %**.



Darauf aufbauend **steigen Preise und Kosten für den Neubau, die Instandsetzung und die Modernisierung.**

Die Baupreise steigen stärker als die Lebenshaltungskosten und die Einkommen. Das ist das eigentliche Problem.

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsgebieten sowie eine prozentual deutlich stärkere Steigerung der Baukosten im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten und der Einkommenssituation macht Wohnen teurer. Auch mit diesem Gesetzentwurf wird der untaugliche Versuch unternommen, die Wirkung zu bekämpfen. Notwendig ist aber die Bekämpfung der Ursache.

---

[1] Die Baupreise geben die Erhöhung der Preise für definierte Leistungen wieder. Die Baukosten beinhalten darüber hinaus die Kosten für den Bau zusätzlicher Qualitäten, etwa beim Brand-, Natur- oder Wärmeschutz. Sie geben damit die tatsächlich vom Bauherren gezahlten Kosten wieder.

[2] Arge e.V., Pestel-Institut: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Hannover 2018, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/das-baujahr-2018-im-fakten-check.html

4
Nicht die Mietpreisbremse gehört auf den Prüfstand, sondern die Geeignetheit und Wirksamkeit der Abhilfeprogramme

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht vor, dass bis Ende 2018 die Mietpreisbremse auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet wird. Die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung sollen dabei berücksichtigt werden.

Urteile haben Mieter vor Überschreitungen der nach der Mietpreisbremse höchstens zulässigen Miete geschützt (vgl. etwa AG Neukölln, Urt. v. 8. September 2016 – Az.: C 414/15; AG Lichtenberg, Urt. v. 28. September 2016 – Az.: 2 C 202/16).

Eine repräsentative Analyse über die Auswirkungen der Mietpreisbremse – die alle am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure belastbar einbezieht – **liegt seitens der Bundesregierung nicht vor.**

Statt also diese repräsentative und belastbare Analyse vorzulegen, werden **schon jetzt Verschärfungen oder Änderungen vorgeschlagen.**

In der öffentlichen Diskussion aber wird die Vorschrift des **§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB wenig beachtet.**

Nach dieser Vorschrift muss sich aus der Begründung einer Rechtsverordnung, die angespannte Wohnungsmärkte bestimmt, ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in den jeweils angespannten Wohnungsmärkten ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Statt sich mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse zu beschäftigen, die das Problem am Wohnungsmarkt ohnehin nicht lösen wird, sollte die **Geeignetheit und Wirksamkeit derjenigen Maßnahmen auf den Prüfstand gestellt werden, die in dem jeweils angespannten Wohnungsmarkt ergriffen worden sind, um Abhilfe zu schaffen.**

Ergreifen die Landesregierungen hier die richtigen Maßnahmen, so führt dies zu einer Dämpfung auch der Angebotsmieten und zu einer Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb ist eine Evaluation gerade dieser Maßnahmen so wichtig.

II
Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen

1
Änderungen unter Kapitel 1a – Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)

1.1
Zu § 556g BGB-E Rechtsfolgen: Auskunft über die Miete

Mit der in § 556g Abs. 1a BGB-E vorgesehenen Vorschrift sollen die Auskunftspflichten des Vermieters im Rahmen der Mietpreisbremse erweitert werden. Nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB-E ist der Vermieter in den Fällen, in denen eine von § 556d Abs. 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete gefordert wird, verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe seiner Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft über den im Einzelfall vorliegenden Tatbestand zu erteilen. Sofern sich der Vermieter bei Begründung des Mietverhältnisses darauf beruft, ist über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- Höhe der Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses,
- dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen (gemäß § 559 BGB) durchgeführt wurden,
- dass die Wohnung, nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
- dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, soll er sich nicht auf eine der entsprechenden Ausnahmen berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so soll er sich auf eine nach den jeweiligen Ausnahmetatbeständen zulässige Miete erst dann berufen können, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Aufgehoben werden soll die Regelung in Abs. 2 Satz 2 BGB-E, wonach die Rüge Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Bewertung des GdW:

(1)
Angabe über die Ausnahmetatbestände

Der gesetzliche Regelfall innerhalb der Vorschriften zur Mietpreisbremse geht von folgendem Regelfall aus: Ein Mietvertrag über Wohnraum wird in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt abgeschlossen. Die

Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen (vgl. § 556g BGB-E).

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, mit der unter anderem die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse eingeführt wurde, hat hiervon notwendige Ausnahmen normiert (vgl. im einzelnen BT-Drs. 18/3121), über die nunmehr Auskunft erteilt werden muss.

Die vorgesehene Regelung soll mit Blick auf die Sanktionsmöglichkeit einen Anreiz für den Vermieter schaffen, den Mieter vor Vertragsschluss über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes zu informieren. Der Mieter hingegen soll noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen bzw. abschätzen können, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird und er soll das Ergebnis in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können.

Gegen die Angabe der Ausnahmetatbestände **bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.**

Entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes muss aber die bloße Angabe, dass überhaupt eine solche Ausnahme vorliegt, reichen. Weitergehende Angaben werden nach dem Wortlaut nicht verlangt.

Unklarheiten ergeben sich lediglich aus der Begründung zu § 556g Abs. 1 a Nr. 2 BGB-E, also dem Fall einer Modernisierung nach § 559 BGB.

Entgegen dem Wortlaut des Gesetzes heißt es in der Begründung:

> *"Der Vermieter muss dem Mieter in diesem Fall lediglich Auskunft über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung erteilen".*

Die Angabe des Zeitpunkts ist aber etwas anderes als die Angabe, dass in den letzten drei Jahren überhaupt eine Modernisierung durchgeführt worden ist.

Insofern ist auch in den Fällen der in den letzten drei Jahren durchgeführten Modernisierung **in der Begründung klarzustellen,** dass die bloße Angabe, dass es sich um eine solche Ausnahme handelt, ausreicht.

Obwohl der Wortlaut des Gesetzes eindeutig ist, führen entsprechende Abweichungen immer auch zu Rechtsunsicherheiten in Literatur und Rechtsprechung und damit erst recht zwischen Vermietern und Mietern.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich die vorgesehene Regelung auch als belastend für das Mietverhältnis herausstellen kann:

Bezweifelt nämlich der Mieter die vom Vermieter angegebene Vormiete oder einen anderen angeführten Ausnahmetatbestand, so bezweifelt er im Kern die Glaubwürdigkeit des Vermieters. Dies führt zu einer erheblichen Belastung des Mietvertrages gerade in seiner

Funktion als Dauerschuldverhältnis. Ob also Mieter gerade in angespannten Wohnungsmärkten "mehr rügen", bleibt abzuwarten.

Zu begrüßen ist, dass der Wortlaut des § 556g Abs. 4 BGB entgegen erster Überlegungen beibehalten worden ist. So wurde gemäß Begleitschreiben zur Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände vom 11. Juli 2018 erwogen, dass die Angabe über die Ausnahmetatbestände nicht nur in Textform, sondern "klar verständlich und in hervorgehobener Weise" zu erfolgen habe. Dies hätte zu erheblichen Rechtsunsicherheiten geführt, da zweifelhaft ist, wann eine Angabe klar und verständlich ist.

Allerdings sollte eine **redaktionelle Klarstellung** erfolgen:

Das Wort "soweit" in § 556g Abs. 1a BGB-E sollte durch das Wort "sofern" ersetzt werden.

Die vorgeschlagene Regelung, dass die entsprechenden Ausnahmetatbestände anzugeben sind, "soweit" die Zulässigkeit der Miete auf dieser beruht, scheint (theoretisch) eine Unterteilung der Auskunft zwischen dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB und der Ausnahme zu ermöglichen. Dies jedoch ist erkennbar nicht gewollt.

Der GdW schlägt vor:

- In den Fällen einer in den letzten drei Jahren durchgeführten Modernisierung dem Wortlaut des Gesetzes zu folgen und in der Begründung klarzustellen, dass die bloße Angabe, dass es sich um eine solche Ausnahme handelt, ausreicht.

- In § 556g Abs.1a BGB-E das Wort "soweit" durch das Wort "sofern" zu ersetzen.

(2)
Verzicht auf die qualifizierte Rüge

Nach der bisherigen Fassung des § 556g BGB kann der Mieter von dem Vermieter eine nach den Regelungen über die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Dabei muss die Rüge Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Nach der jetzigen Gesetzeslage ist also eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge erforderlich. Der Gesetzesentwurf hingegen beabsichtigt eine ersatzlose Streichung der qualifizierten Rüge.

Der GdW lehnt eine ersatzlose Streichung ab und fordert eine Differenzierung.

So ist zu unterscheiden:

In aller Regel wird der Mieter die Richtigkeit über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nicht selbstständig überprüfen können. Die

Höhe der Vormiete etwa kann der Mieter nur dann selbstständig überprüfen, wenn er diese Angabe vom Vormieter selbst erhält.

Im Hinblick auf die Ausnahmetatbestände ist der Mieter auf die entsprechende Mitwirkung des Vermieters also in aller Regel angewiesen.

Dies aber gilt für den **gesetzlichen Regelfall nicht.**

Der innerhalb der Regelungen zur Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 BGB normierte gesetzliche Normalfall geht davon aus, dass Bezugspunkt die ortsübliche Vergleichsmiete ist – bei angespannten Märkten also in der Regel der Mietspiegel. Ein Mietspiegel aber ist allgemein zugänglich. Der Mieter kann anhand des Mietspiegels überprüfen, ob die nach dem gesetzlichen Normalfall verlangte Miete zulässig ist. Bei Zweifeln kann er rügen und sollte auch in Zukunft die Gründe für seine Zweifel benennen müssen.

Mit einer qualifizierten Rüge sollten rein formalisierte Beanstandungen der Mietpreisbremse ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis ebenso vermieden werden, wie standardisierte Formular- oder Musterschreiben. **Eine Rüge "ins Blaue hinein" darf es aber innerhalb des gesetzlichen Normalfalls der Mietpreisbremse nicht geben.** Zweifel an der Richtigkeit der verlangten Miete können entsprechend begründet werden. Hohe Anforderungen an die Begründung der qualifizierten Rüge sind auch nach der jetzigen Gesetzeslage nicht vorgesehen.

Innerhalb des Zusammenspiels zwischen Rüge und Auskunft ist zu kritisieren, dass diese nicht aufeinander abgestimmt sind. So kann ein Mieter rügen ohne Auskunft zu verlangen. Im Hinblick auf die Rechtsfolgen in § 556g BGB sollte das Auskunftsbegehren zeitnah zur Rüge erfolgen.

Insgesamt erscheint es wenig ausgewogen, die Anforderungen des Vermieters im Hinblick auf die Auskunft zu erhöhen, die des Mieters im Hinblick auf die Rüge jedoch abzusenken.

Der GdW schlägt daher vor:

- Die qualifizierte Rüge in den Fällen beizubehalten, in denen die Zulässigkeit der Miethöhe auf dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB beruht.

- Die in § 556g Abs. 2 BGB normierte Rüge und die Auskunftspflichten schlüssig aufeinander abzustimmen (Auskunft mit anschließender Rüge).

1.2
Rechtsfolge bei unterbliebener Information über die Vormiete

§ 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E sieht eine Heilungsmöglichkeit für den Fall vor, dass der Vermieter dem Mieter die nach Satz 1 geschuldete Auskunft zwar rechtzeitig erteilt hat, hierbei allerdings nicht die nach § 556g Abs. 4 BGB-E erforderliche Textform eingehalten hat. In diesen Fällen soll die Rechtsfolge der Rückerstattung zu viel gezahlter

Miete, ab dem Moment der formgerechten Nachholung der Auskunft nicht mehr greifen.

Bewertung des GdW:

Stellt sich heraus, dass die tatsächliche Vormiete identisch mit der nach § 556e Abs. 1 BGB begehrten Vormiete ist, besteht kein Bedürfnis für eine Sanktion, auch wenn der Vermieter die Auskunft über das Vorliegen einer entsprechenden Ausnahme versäumt hat. Im Kern verhält sich der Vermieter rechtskonform. Er verlangt keine Miete, die nach den Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn unzulässig ist. Auch der Mieter erleidet keinen finanziellen Nachteil.

Nicht selten wird der Vermieter die Angabe einer entsprechenden Ausnahme entweder mündlich vortragen oder schlicht vergessen. Dabei sollte bei Abfassung der im BGB vorgesehenen Regelungen und besonders im Recht der Schuldverhältnisse von redlichen Vertragspartnern ausgegangen werden.

Insofern ist es zwar zu begrüßen, dass der Gesetzesentwurf der Bundesregierung einer Anregung des GdW gefolgt ist und eine Heilungsmöglichkeit zulässt.

Diese sollte jedoch auch auf jene Fälle erweitert werden, in denen die Auskunft über einen Ausnahmetatbestand zwar nicht erfolgte, jedoch gegen die Regelungen der Mietpreisbremse im Hinblick auf die Höhe der Miete insgesamt nicht verstoßen wird.

Bleibt es bei der nunmehr vorgesehenen Regelung, so müsste der Vermieter den Nachweis darüber erbringen, dass er die Auskunft über das Vorhandensein der Ausnahme zwar mündlich erteilt hat, jedoch eben nicht in der vorgeschriebenen Form.

Dies zu beweisen wird nur dann gelingen, wenn auf Seiten des Vermieters mindestens eine weitere Person anwesend ist.

Der GdW schlägt daher vor:

> Der Vermieter kann sich auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen kann, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

2
Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Zu § 559 Abs. 1 BGB-E

Dem Abs. 1 in § 559 BGB soll folgender Satz angefügt werden:

"In Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt der

Prozentsatz abweichend von Satz 1 bis einschließlich (Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach dem Inkrafttreten nach Art. 4 des Gesetzes) acht Prozent."

Bewertung des GdW:

(1)
Allgemeine Anmerkungen zur Absenkung der Umlage von 11 % auf 8 %

Steigende Kosten für Modernisierung haben eine wesentliche Ursache in einem teilweise massiven Anstieg der Kosten insgesamt:

– Seit 2000 sind die Baupreise stärker als die Inflation gestiegen. Die Baupreise für Wohngebäude sind seit 2000 um 43 % gestiegen – die Inflation um 30 %. Bei der langfristigen Betrachtung spielt die Preisentwicklung des Ausbaugewerbes eine größere Rolle als bei der jüngsten Entwicklung der letzten 1,5 Jahre. Langfristig stiegen die Preise im Ausbaugewerbe seit 2000 sogar um 48 %. Im Rohbaugewerbe dagegen um 38 % - also etwas unter dem Durschnitt.

– Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im August 2018 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % zu. Also eher unterdurchschnittlich. Unter den Ausbauarbeiten stiegen die Preise für Tischlerarbeiten um 4,0 %, für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 3,6 % sowie für Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 5,5 %. Metallbauarbeiten waren im August 2018 um 3,8 % teurer als im August 2017.

– Beim Ausbaugewerbe fallen insbesondere die Preissteigerungen für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 83 %), Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+ 89 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+ 99 %). Raumlufttechnische Anlagen (+ 76 %) auf.

– Im Vergleich dazu stiegen die Preise für Tapezierarbeiten, auch ein typisches Ausbaugewerbe, nur um 37 %.

– Die baubezogenen Preise für Dienstleistungen von Architekten und Ingenieuren sind seit der erstmaligen Erhebung 2006 um 54 % gestiegen. Sehr viel deutlicher als die Inflation, die von 2006 bis heute 19 % betrug.

Die Kosten umfassender energetischer Modernisierungsmaßnahmen betragen typischerweise zwischen 350 EUR/m² und 450 EUR/m². Die Kosten für eine Modernisierung der Heizungsanlage (Kesselaustausch), Wärmedämmung im Keller, Wärmedämmung oberste Geschossfläche (EnEV-Pflicht), die äußere Wärmedämmung zum hydraulischen Abgleich sowie etwa die Doppelverglasung an den Fenstern liegen in etwa bei 400 EUR/m².

Die Kosten kleinerer Maßnahmen etwa im Bad oder im Eingangsbereich liegen bei aktuell etwa 25 EUR/m².

In aller Regel werden mehrere Modernisierungsmaßnahmen parallel durchgeführt, um ein Gebäude insgesamt zu modernisieren. Unabhängig von der technischen Notwendigkeit würde eine getrennte Umsetzung der Maßnahmen zu Kostensteigerungen führen – auch zu Lasten des Mieters – und die Mieter auch über die Jahre durch ständige Bauarbeiten belasten.

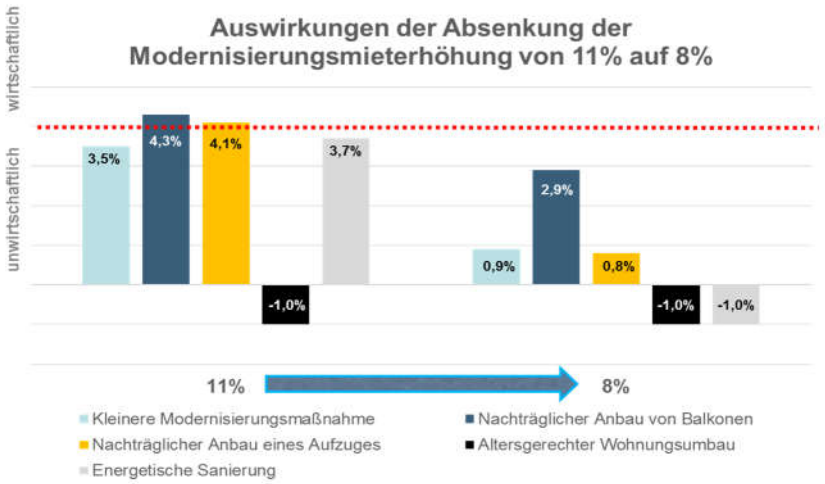
Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter die jährliche Miete um derzeit 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen werden häufig mit Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verbunden. Diese können nicht geltend gemacht werden, da diese durchgeführt werden, um die Hauptleistungspflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag ("vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache") abzudecken.

Neben diesen ohnehin in Abzug zu bringenden Kosten, die also allein vom Vermieter zu tragen sind, beträgt der Anteil der umlagefähigen Modernisierungskosten vielfach etwa 60 %.

Maßnahmen der Modernisierung müssen aber wirtschaftlich sein. Dies entspricht auch dem Sinn der Vorschrift des § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung) Anreize zu schaffen, damit Wohnungen überhaupt modernisiert werden. So bedarf es auch eines wohnungspolitischen Anreizes für die Verbesserung des Wohnungsbestandes, für das Vorhaben die klimapolitischen Zielvorgaben zu erreichen und einen Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen für den notwendigen altersgerechten Umbau zu leisten.

Neben den Zinsen gehören Werteverzehr (Abschreibung) und Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen, zu den drei Aufwandskomponenten, die im betriebswirtschaftlich erforderlichen Sinne durch eine Mieterhöhung nach Modernisierung abgedeckt werden können.

Das im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft durchgeführte Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen: Mieterhöhungen nach Modernisierungen" hat die Auswirkungen einer Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 8 % errechnet.



Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass zwischen der Art und dem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden ist: kleinere versus größere Maßnahmen, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahmen, energetische Modernisierung.

Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die jeweiligen Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

Eine Absenkung der Mieterhöhung auf 8 % bedeutet, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um solche Maßnahmen, die der Mieter selber wünscht – z. B. den Anbau eines Aufzugs und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen. Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf unter 9 % wird daher aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich abgelehnt.

Soweit der Gesetzentwurf die Absenkung von 11 % auf 8 % mit dem Argument begründet, dass die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand dazu führen, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben, so trifft dies zu.

Denn tatsächlich sind die **gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand einer der Kostentreiber.**

Zum 1. Oktober 2009 wurden mit der EnEV erhöhte Anforderungen an die energetische Modernisierung in Kraft gesetzt, deren Auswirkungen durch die Wohnungswirtschaft mit mind. 50 EUR/m² zusätzliche Modernisierungskosten abgeschätzt wurden. Obwohl die gesetzlichen Mindestanforderungen an energetische Modernisierungsmaßnahmen seit 2009 nicht weiter erhöht wurden, sind die Kosten energetischer Modernisierung weiter gestiegen.

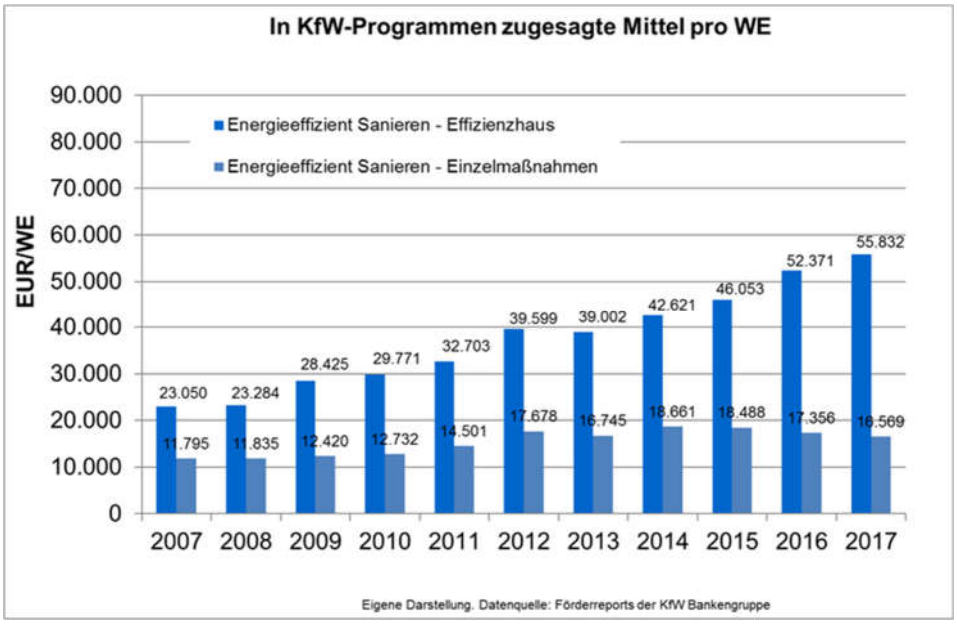
Die der Modernisierung zuzuordnenden **Baupreise sind überdurchschnittlich im Verhältnis zur Inflation gestiegen**. Während die Inflation von 2015 bis August 2018 4,5 % betrug, haben sich die einzelnen Baupreise im selben Zeitpunkt erheblich stärker erhöht, z. B.:

- Wärmedämmverbundsysteme um 11 %,
- Dämmschichten in Böden um 15 %,
- Brennwertkessel um 10 %,
- Sonnenkollektoren um 10 %.

Daneben wird ein immer größerer Teil der Modernisierungsmaßnahmen im **Effizienzhaus-Standard** durchgeführt. Dies ist gesellschaftlich erwünscht, positiv besetzt und wird durch die KfW gefördert. Die Investitionen für die verschiedenen energetischen Standards (KG 300/400) stellen sich dabei wie folgt dar[3]:

Energetische Standards im Bestand	Modernisierungskosten je m² Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400
	Median	Median
EnEV-Bestand	312 €/m² Wfl.	100
EffH 115	351 €/m² Wfl.	112,5
EffH 100	395 €/m² Wfl.	126,6
EffH 85	490 €/m² Wfl.	157,1
EffH 70	568 €/m² Wfl.	182,1
EffH 55	679 €/m² Wfl.	217,6

Die pro Wohneinheit (WE) durch die KfW für Effizienzhäuser zugesagten Mittel, und damit die Modernisierungskosten, steigen kontinuierlich, wie eine Auswertung der Förderreports der KfW zeigt. Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen bleibt die geförderte Summe pro WE dagegen seit Jahren weitgehend gleich.



Schließlich erfolgen Kostenerhöhungen durch **Anforderungen jenseits der Energieeinsparverordnung.**

Neben den energiesparenden Maßnahmen sind in den letzten zehn Jahren in weiteren modernisierungsrelevanten Bereichen die Anforderungen gestiegen. Durch gesetzliche Regelungen sind zahlreiche

[3] Quelle: Neitzel, Michael, Walberg, Dietmar et. al.: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik. InWIS-Studie in Kooperation mit ARGE e.V., Bochum, 2016

zusätzliche Kosten bei der Modernisierung entstanden. Dabei handelt es sich unter anderem um den Einsatz zusätzlicher Wärmemengenzähler für die Warmwasserbereitung, den Einbau von Rauchwarnmeldern oder etwa zahlreicher Maßnahmen im Rahmen der Trinkwasserverordnung zur Legionellenprüfung.

Diese Maßnahmen, die durchaus ihre Berechtigung haben können, sind vom Vermieter durchzuführen.

(2)
Zur Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten geltender Kappungsgrenze

Die Begrenzung auf 8 % ist – sofern allein auf die Höhe der Miete und nicht auf die Anreizfunktion des § 559 BGB abgestellt wird – allenfalls in angespannten Wohnungsmärkten vertretbar, soweit diese Absenkung auf fünf Jahre begrenzt wird.

Die Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) erscheint in dieser Kombination auch verfassungsrechtlich geboten. Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die Maßnahmen wirtschaftlich dargestellt werden. Dies hemmt die Investitionsfreiheit des Eigentümers.

Insofern ist es zu begrüßen, dass der vorliegende Entwurf die im Koalitionsvertrag eindeutig formulierte Begrenzung der 8 %-Umlage auf Gebiete mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB beschränkt.

2.1
Kappungsgrenze für Modernisierungen

Nach Abs. 3 des § 559 BGB soll folgender Abs. 3a eingefügt werden:

> *"Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen."*

Bewertung des GdW:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung greift einen Vorschlag des GdW auf. Mit dieser hier vorgesehenen Kappung wird ein interessengerechter Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter geschaffen. Insbesondere diese Regelung wird einen Beitrag dazu leisten, dass sich Mieter auch nach der Modernisierung die Wohnung noch leisten können. Die vorgesehene Kappung deckt die notwendigen Maßnahmen etwa im Bereich der energetischen Sanierung oder – soweit umlagefähig – etwa des altersgerechten Umbaus ab. Zugleich ist eine Luxusmodernisierung nicht möglich.

Für alle weiteren Fälle sollte die Härtefallregelung in § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB greifen.

Im Übrigen gilt, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch einen weiteren Anstieg der Baupreise oder durch den zu erwartenden Zinsanstieg bereits bis Mitte nächsten Jahres nachhaltig ändern können. Entsprechend der Regelung in § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB sollte die hier vorgesehene Regelung im Abstand von zwei Jahren überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden. Grundlage hierfür können etwa die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexe für Baukosten sein.

Der GdW schlägt daher vor:

Die Regelungen auf einen Zeitraum von vier Jahren festzusetzen. Hierbei wäre eine Dynamisierung angesichts möglicher steigender Baukosten aufgrund des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes notwendig.

2.2
Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter

In § 559c BGB-E soll ein optionales, vereinfachtes Verfahren für kleine Modernisierungen eingeführt werden, welches die Kosten in Höhe von 10.000 EUR je Wohnung nicht übersteigen. Es werden die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt. Von den Kosten in Höhe von max. 10.000 EUR je Wohnung können pauschal 30 % für Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden. Der verbleibende Betrag kann bei der Modernisierungsumlage zugrunde gelegt werden.

Bewertung des GdW:

Die Regelung muss – wie vorgesehen – alternativ bleiben. Sie darf nicht der Einstieg in eine generelle Regelung sein, die zu einer sukzessiven Abschaffung des § 559 BGB führt. Inwieweit sie eine echte Alternative bietet und insbesondere im Hinblick auf das Begründungserfordernis tatsächlich ein einfaches Verfahren darstellt, bleibt abzuwarten.

Angeregt wird aber, dass von der Regelung in Abs. 4 des Entwurfs, wonach innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren keine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich ist, solche Modernisierungen ausgenommen werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder die auf Verlangen des Mieters durchgeführt werden.

2.3
Alternativvorschlag des GdW: Diskussion über den § 559 BGB durch langfristige Lösung beenden

(1)
Einbeziehung des Zinsverlaufs bei der Modernisierungsumlage

Die Absenkung des Prozentsatzes von derzeit 11 % auf 8 % wird insbesondere mit Blick auf das sinkende Zinsniveau begründet (vgl. Gesetzentwurf S. 30 f.).

Aber:

Die Diskussion um den richtigen Prozentsatz wird immer wieder geführt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet die Energiewende, die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und auch die durch Digitalisierung und verändertes Mobilitätsverhalten neuen Chancen am Wohnungsmarkt. Notwendig ist eine dauerhafte Lösung.

So hat sich bei einer aktuell bei den Wohnungsunternehmen durchgeführten Befragung gezeigt, dass bei Umsetzung der Absenkung auf 8 % die Wirtschaftlichkeit vieler Modernisierungsmaßnahmen gerade dann gefährdet ist, wenn es zu einem Anstieg des langfristigen Zinssatzes kommen würde – wie dies etwas Mitte 2019 erwartet wird. Da kein Unternehmen unwirtschaftlich handeln wird und diese Wirtschaftlichkeit grundsätzlich auch ohne staatliche Fördermaßnahmen gegeben sein muss, ist mit einem Rückgang der Modernisierung zu rechnen**.**

Insofern bedarf es einer langfristigen Lösung. Die Modernisierungsumlage ist an den Zinsverlauf anzupassen. Vorstellbar ist eine Kopplung an einen fristenadäquaten langfristigen Zinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeitlänge von über zehn Jahren. Eine Zinsgleitklausel, die bei sich verändernden Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

Grundsätzlich sollte der Prozentsatz der Modernisierungsumlage nur dann gesetzlich angepasst werden, wenn der entsprechende langfristige Hypothekenzinssatz sich um mind. 100 Basispunkte verändert.

Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf unter 8 % wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich abgelehnt. Aus sozialpolitischer Verantwortung heraus sollte eine Begrenzung nach oben auf max. 11 % im BGB innerhalb der § 559 BGB-Systematik festgeschrieben werden.

Durch die Höhe der Modernisierungsmieterhöhung muss dabei sichergestellt werden, dass die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen gegeben ist.

Der GdW schlägt daher vor:

> Die Modernisierungsumlage an den Zinsverlauf durch eine Zinsgleitklausel, die bei veränderten Zinssätzen greift, zu koppeln. Dabei ist die Umlage nach unten auf 8 % und nach oben auf 11 % zu begrenzen.

(2)
Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB

2030 werden 6 Mio. Menschen in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Wir wollen nicht, dass diese allein in Pflegeheimen ihren Lebensabend verbringen müssen, sondern wollen uns dafür einsetzen, dass sie in ihren gewohnten vier Wänden weiterhin und so

lange wie möglich wohnen können. In der vergangenen Legislaturperiode wurde deshalb darüber diskutiert, den § 555b BGB insoweit zu ergänzen, dass auch Maßnahmen des alters- oder behindertengerechten Umbaus eine Modernisierung darstellen, wenn die Wohnung zum dauerhaften Gebrauch durch diese Nutzergruppe bestimmt ist.

Dieses Vorhaben darf in der neuen Legislaturperiode nicht aufgegeben werden.

Der GdW schlägt daher vor:

Die Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog § 555b BGB und die Aufnahme als umlegbare Kosten in § 559 BGB.

(3)
Einfügung des Glasfaserausbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB

Die Digitalisierung unserer Gesellschaft gelingt nur mit Hochgeschwindigkeitsnetzen auch in Gebäuden. Der Fokus muss dabei auf infrastrukturellen Gesamtlösungen für die Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und darf nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen. Das seit einem Jahr geltende "Gesetz zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG) verhindert bzw. erschwert Eigentümern Breitbandinvestitionen in ihre Gebäude und muss an mehreren Stellen dringend reformiert werden. Die Infrastruktur der Zukunft, auch in den Gebäuden, wird Glasfaser sein.

Der GdW schlägt vor:

Um sicherzustellen, dass insbesondere Glasfaserinvestitionen in den Gebäuden wirtschaftlich dargestellt werden können, müssen diese dringend in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich in § 559 BGB als umlegbare Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

3
Bewusstes Herausmodernisieren

Durch eine Neufassung von § 6 Wirtschaftsstrafgesetzbuch-E und eine Regelung, die einen Schadenersatz bei Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung ermöglicht, will der Gesetzentwurf den Missbrauch der Modernisierung durch sog. "schwarze Schafe" gezielt verhindern.

Dieses Vorhaben begrüßt der GdW ausdrücklich. Nicht nur bei der Mietpreisbremse, sondern auch im Rahmen der Mieterhöhung nach Modernisierung gilt es allein die "schwarzen Schafe" zu treffen. Entsprechende Regelungen gegen "schwarze Schafe" sind nicht nur geeignet den Missbrauch und das bewusste Ausnutzen der derzeitigen Wohnungsmarktsituation zu bekämpfen. Anders als die hier vorgeschlagenen generalisierenden Regelungen im Mietrecht führen sie weder zu den hier aufgeführten negativen Auswirkungen auf Neubau und Modernisierung. Ein gezieltes Vorgehen gegen die "schwarze Schafe" wurde auch deshalb vom GdW vorgeschlagen,

da es genau diejenigen sind, die eine Branche, die sozialverantwortlich handelt und gerade einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung bietet, schadet.

Dies zeigt etwa der Fall in der Berliner Kopenhagener Straße, der mit einer solchen Regelung schneller und effektiver gelöst werden kann und möglicherweise mit Blick auf die abschreckende Wirkung der vorgesehenen Vorschriften erst gar nicht vorkommen würde. Hier hatte der Mieter erst nach mehreren Jahren vor dem Amtsgericht recht bekommen, obwohl es auf der Hand lag, dass die geltend gemachte Mieterhöhung nach Modernisierung bereits nach geltendem Recht unverhältnismäßig war (vgl. Urt. des AG Berlin-Mitte v. 30. August 2017 – Az.: 17 C 161/16; Urt. des AG Berlin-Mitte v. 25. Oktober 2017 – Az.: 15 C 241/17 sowie Urt. v. 7. Dezember 2017 – Az.: 122 C 74/17).

Mit Hilfe einer besseren Ausstattung der Justiz und einer Beschleunigung der Prozesse müssen "klare Fälle" des Missbrauchs schneller entschieden werden.

(1)
Zu § 6 WiStG-E – Ankündigung oder Durchführung einer bau-lichen Veränderung in missbräuchlicher Weise

Gemäß § 6 Abs. 1 WiStG-E handelt ordnungswidrig, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Abs. 2 normiert weiter, dass die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000 EUR geahndet werden kann.

Bewertung des GdW:

Durch das Erfordernis der (finalen) Absicht wird sichergestellt, dass nur die Fälle erfasst werden, in denen der Mieter durch die Modernisierung zum Auszug aus der Wohnung bewegt werden soll. Dieses Erfordernis ist notwendig. Andernfalls würden auch vom Mieter gewollte, auch umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen wie etwa Badausbau oder Balkonanbau, unter der Gefahr einer Ordnungswidrigkeit stehen.

Weiter ist die Vorschrift insbesondere auch in ihrer "Warnfunktion" notwendig.

Durch das Merkmal einer erheblich "objektiv nicht notwendigen Belastung" soll sichergestellt werden, dass (entsprechend der Gesetzesbegründung) schikanöses, nicht mehr vertretbares Verhalten, mit einer Geldbuße geahndet wird.

(2)
Zu § 559d BGB-E – Schadensersatz bei baulicher Veränderung – mit der Absicht der Beendigung des Mietverhältnisses

Gem. § 559d BGB-E wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn nach

Nr.1
mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von 12 Monaten nach deren angekündigten Beginn oder wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,

Nr. 2
in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,

Nr.3
die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen oder

Nr. 4
die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als 12 Monate ruhen.

Diese Vermutung soll dann nicht gelten, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Bewertung des GdW:

Liegt ein Fall des § 6 WiStG-E vor, so hat der Vermieter eine Geldbuße zu zahlen. In Fällen des bewussten Herausmodernisierens muss aber auch der Mieter eine entsprechende Kompensation erhalten. Insofern begrüßt der GdW die Einfügung einer entsprechenden Vorschrift. Sie entspricht ebenfalls einer Anregung des GdW.

Weiter ist zu begrüßen, dass die Bundesregierung auf einen ausdrücklichen Schadensersatzanspruch verzichtet, da dieser sich nicht bruchfrei in das System vertraglicher Haftung einfügen lässt.

Die in Satz 1 Nr. 1 – 4 dargestellten Regelbeispiele können Anhaltspunkte für ein "bewusstes Herausmodernisieren" darstellen. Sie bieten auch Anhaltspunkte für einen daneben bestehenden Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB. Mit Nennung dieser Regelbeispiele sollte also klargestellt sein, dass ein Schadensersatzanspruch in den Fällen des bewussten Herausmodernisierens nur dann in Betracht kommt, wenn die entsprechenden Regelbeispiele vorliegen. Entsprechend § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt dies jedoch nicht, wenn die Pflichtverletzung nicht zu vertreten ist. Hier kann dann auch auf die in § 559d BGB-E vorgesehene widerlegbare Vermutung zurückgegriffen werden.

Nach Satz 2 der Vorschrift greift die Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Die Gesetzesbegründung nennt zum Beispiel den Fall, wenn der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen von einer ernsthaft geplanten Maßnahme Abstand genommen hat, beispielsweise aufgrund der Veränderung seiner eigenen finanziellen Situation, wegen der Vorrangigkeit anderer Maßnahmen oder wenn die Maßnahme sich zum Beispiel wegen Verzögerungen in dem Genehmigungsverfahren oder wegen der schlechten Verfügbarkeit von Handwerkern, zeitlich verschoben hat.

Weiter kann dargelegt werden, dass die deutliche zeitliche Unterbrechung der Baudurchführung nicht auf den Vermieter zurückzuführen ist bzw. vom Vermieter nicht zu verantworten ist. Schließlich können Vermieter das Vorliegen einer Pflichtverletzung auch dadurch widerlegen, dass sie nachvollziehbar darlegen, dass die angekündigte Maßnahme Kosten erfordert, die zu einer solchen Mieterhöhung führen können.

Anders als bei der Begründung einer Pflichtverletzung verzichtet der Entwurf auf eine exemplarische ("insbesondere") Nennung von entsprechenden Regelbeispielen, die die Vermutungswirkung ausschließen. Die in der Begründung des Gesetzes dargestellten Sachverhalte, die zu einer Widerlegung der Vermutung führen, sollten ausdrücklich in das Gesetz eingeführt werden. So können Mieter nicht nur abschätzen, wann eine entsprechende Pflichtverletzung vorliegt, sondern umgekehrt, wann diese Vermutungsregelung nicht greift. Unnötiger Streit zwischen Vermieter und Mieter kann so vermieden werden.

Der GdW schlägt daher vor:

> Gründe, die zu einer Widerlegung der Vermutung führen, sollten ausdrücklich in das Gesetz eingeführt werden.

III
Zu den Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

1
Antrag der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE "Mieterhöhungsstopp jetzt", BT-Drs. 19/4829 sowie "Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern", BT-Drs. 19/4885

Die Kernforderungen der Fraktion DIE LINKEN:

- Abschaffung der Modernisierungsumlage
- Mietpreisbremse in ganz Deutschland einführen
- Mietenstopp, auf angespannten Wohnungsmärkten soll die Miete nicht mehr steigen als die Inflationsrate
- Mehr Schutz vor Kündigung und Wohnungsverlust ausweiten.

Die von der Fraktion DIE LINKEN vorgetragenen und gegenüber dem Gesetzentwurf der Bundesregierung weitergehenden Vorschläge zur Abschaffung einer Modernisierungsumlage und für einen Mietenstopp machen wirtschaftliches Handeln unmöglich.

Die bereits in der Einleitung sowie in der Bewertung zu den einzelnen Vorschlägen des Regierungsentwurfs dargestellten Folgen auf Neubau wären gravierend. Die dringend benötigte Anreizfunktion von Maßnahmen der Modernisierung wäre nicht mehr gegeben. Energetische Modernisierung, altersgerechter Umbau (soweit umlagefähig) oder Maßnahmen der Digitalisierung (Stichwort: Glasfaser) würden nicht stattfinden.

Anders als die Fraktion DIE LINKEN darstellt, ist die Modernisierungsumlage nicht ein Finanzprodukt für Investoren.

Ein Mietenstopp und die Abschaffung der Modernisierungsumlage würde dazu führen:

– dass Vermietung unwirtschaftlich wird.
– es keine finanziellen Spielräume für Neubau und Modernisierung gibt.
- das Angebot an Wohnraum zurückgehen wird, da sich viele Vermieter aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen werden.
- Der ausgeglichene Wohnungsmarkt in Deutschland wird nicht mehr fortbestehen. Auch diejenigen müssen Eigentum aufbauen, die sich Eigentum kaum leisten können und daher über ein Drittel ihres Einkommens für Kredite bezahlen müssten.

Da von einer solchen Geschäftspolitik auch kommunale Wohnungsunternehmen betroffen wären, würden entsprechende Maßnahmen

dazu führen, dass die wirtschaftlichen Verluste nur – und soweit dies die Finanzkraft der Kommunen zulässt - über den kommunalen Haushalt ausgeglichen werden können.

Der GdW zeigt sich jedoch offen für Überlegungen, die Schonfristregelung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung zu übertragen, wenn diese

1. nur einmal im laufenden Mietverhältnis erfolgt und

2. die im Vergleich zur außerordentlichen Kündigung längeren Fristen bei der ordentlichen Kündigung entsprechend angepasst werden.

Die weiteren Vorschläge zu einer Ausweitung des Kündigungsschutzes berücksichtigen nicht die Schutzfunktion des Art. 14 GG (Eigentum) sowie die sehr ausgewogene Kündigungssystematik im Mietrecht.

In diesem Rahmen findet die Vorschrift des § 574 Abs. 2 BGB kaum Beachtung. So kann der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unter anderem bei Vorliegen eines Härtefalls verlangen. Dieser Härtefall kann auch dann vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht geschafft werden kann.

2
Antrag der Abgeordneten der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN "Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern", BT-Drs. 19/2976

Die Forderungen der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

– Erhebliche Verschärfungen bei der Mietpreisbremse, so soll die zulässige Miethöhe von derzeit 10 % auf 5 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden.

– Die Miethöhe soll in angespannten Wohnungsmärkten von 15 % auf 10 % gekappt werden und die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis neuer Mietverträge der letzten zehn statt vier Jahre berechnet werden.

– Die Umlagefähigkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung soll von 11 % auf 6 % abgesenkt und auf 2 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren gekappt werden.

– Modernisierungsmaßnahmen sollen allein für energetische Modernisierungen, auf den Abbau von Barrieren sowie den Einbruchsschutz begrenzt werden. Im Bereich der energetischen Modernisierung sollen die Kosten durch entsprechende Heizkostenersparnisse anteilig refinanziert werden.

Daneben gibt es weitere vielfältige Forderungen, etwa im Bereich des Kündigungsschutzes und der Ausweitung von § 5 WiStG.

Die Forderung von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für eine Verschärfung der Mietpreisbremse wird nicht dazu beitragen, die Unterversorgung von Wohnraum gerade in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen.

Im Gegenteil:

Eine Absenkung der höchstzulässigen Miete von 10 % auf 5 % würde sich nachteilig auf die Beleihung auswirken und die Kosten für die Aufnahme von Kapital erhöhen. Damit wird Neubau teurer. Im Hinblick auf langfristige Finanzierungspläne führt dieser Vorschlag zu einem Rückgang der Unternehmenswerte mit den unter Kapitel IV beschriebenen Folgen für Neubau und Modernisierung.

Die Vorschläge zu einer weiteren Absenkung der Modernisierungsumlage bzw. die weiteren Vorschläge zu einer Verschärfung von § 559 BGB nehmen die notwendige Anreizfunktion. Die Vorschläge führen dazu, dass die ökologischen Zielsetzungen nicht erreicht werden.

Soweit gefordert wird, dass sich Modernisierungsmaßnahmen auch auf den Abbau von Barrieren unter anderem mit Blick auf altersgerechtes Wohnen beschränken sollen, wird darauf hingewiesen, dass eine solche Maßnahme derzeit nur in wenigen Fällen unter den Modernisierungsbegriff des § 555b BGB fällt. Dies aber wäre zunächst zu verlangen.

Im Hinblick auf die Vorschläge zum Kündigungsschutz wird auf die Ausführungen zu Kapitel III 1 verwiesen.

Der Vorschlag von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den § 5 WiStG praxistauglich zu machen, wird geteilt. Denn sowohl im Hinblick auf die Höhe der Miete als auch im Bereich des bewussten Herausmodernisierens gilt es gegen die "schwarzen Schafe" vorzugehen.

IV
Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel ist eine Neubau- und Modernisierungsbremse

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode sieht vor, dass die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes **geprüft** wird. Auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 hat die Bundesregierung jedoch bereits angekündigt, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu erweitern. Ziel ist es offenbar, die Verlängerung bereits zum 1. Januar 2019 in Kraft treten zu lassen.

Diese Ankündigung entspricht nicht einem verlässlichen Handeln.

Das Vorhaben wird dazu führen, dass

– Neubau teurer wird und damit auch die Angebotsmieten.

– Die energetische Modernisierung unattraktiver und damit die erforderliche Sanierungsquote weit unterschritten wird.

Insofern wird vor einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums ausdrücklich gewarnt. Aus **kurzfristigen politischen Erwägungen werden Verabredungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und viele zu begrüßende Ergebnisse des Wohngipfels gefährdet.**

Warum?

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietspiegel wird zunächst dazu führen, dass für den Wohnungsmarkt

– über 2 Jahre die Miete eingefroren wäre und

– erst danach Mietsteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage eines noch zu erstellenden Mietspiegels möglich sind.

Dies belegt nachfolgende Simulationsrechnung:

Beispiel Berlin	EUR je m²
Mietspiegel 2011	5,21
Mietspiegel 2015	5,84
Mietspiegel 2017	6,39
Durchschn. Mietanpassung p.a.	0,20
in % p.a.	3,4 %
Mietspiegel 2019 Szenario bei 6 Jahren	5,96
Veränderung zu 2017	**-7,3%**
Dauer bis Status quo-Niveau von 2017 erreicht werden würde (Jahre)	**2,1**

Abb.: Verlängerung des Erhebungszeitraums für den Mietspiegel von vier auf sechs Jahre

Eine vom GdW durchgeführte Befragung repräsentativer Wohnungsunternehmen in sehr dynamischen Standorten bzw. prosperierenden Großstädte hat ergeben, dass die Verlängerung des Bezugszeitraums auf sechs Jahre im Vergleich zum geltenden 4-Jahres-Bezugzeitraums folgende Auswirkungen hat:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird um knapp 3 % gesenkt (gegenüber einer Neuaufstellung des Mietspiegels zum geltenden 4-Jahres-Zeitraum) .

- Nach zehn Jahren zu einer um über 4 % niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmiete in dynamischen Standorten, ca. 3 % niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmiete in sich leicht dynamisch entwickelnden Städten mit Tendenz zur Anspannung.

- Unter Berücksichtigung der geltenden Kappungsgrenzen, wonach sich gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach § 559 und § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen darf bzw. in angespannten Wohnungsmärkten um nicht mehr als 15 %, liegen die Werte um etwa 0,15 % in leicht dynamischen Wohnungsmärkten darüber. In angespannten Wohnungsmärkten erhöht sich der Ausgangswert um 0,33 %.

Wer aber jetzt meint, dass damit genau das Ziel des Gesetzesentwurfs erreicht wird, liegt falsch:

- **Die Beleihungswerte verschlechtern sich, die Kapitalaufnahme wird teurer.**

Auch wenn der Neubau aus der Mietpreisbremse ausgenommen ist, sind reguläre Mieterhöhungen bei einer Absenkung des Mietspiegelniveaus über Jahre nicht möglich. Denn in bestehenden Mietverhältnissen ist die Mieterhöhung nach § 558 BGB nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Folge: **Die Angebotsmiete bleibt eingefroren**. Die Kosten der Kapitalaufnahme steigen. **Bauen wird teurer.**

- **Die Unternehmenswerte gehen zurück – steigende Finanzierungskosten gefährden die Wirtschaftlichkeit von Neubau und Modernisierung**

Die **InWIS** Forschung & Beratung GmbH hat im Auftrag des GdW festgestellt, "*dass eine Verringerung der jährlichen Mietsteigerungsrate den* ***Unternehmenswert (hier das zu bewertende Eigenkapital) gegenüber dem Ausgangszustand um mind. 10 %, aber bis zu 27 % verringern kann***".

Diese Aussage deckt sich mit unseren bereits im April 2016 durchgeführten Untersuchungen, wonach eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zum Rückgang der Immobilienwerte führt:

Investitionsstopp:
Eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete führt nach Berechnung des GdW zum Rückgang der Immobilienwerte

Standorttyp	Immobilienwert
Sehr dynamische Standorte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, München	- 15 %und mehr
Prosperierende Großstädte z.B. Köln, Bonn, Freiburg, Mainz, Dresden	- 8 %
Stabile Märkte z.B. Dortmund, Essen, Kiel, Hannover, Bremen, Jena	- 4 %
Sonstige Standorte z.B. Duisburg, Kassel, Chemnitz, Wilhelmshaven	0 %

Durch den Rückgang der Immobilienwerte, gehen die Unternehmenswerte zurück. **Dadurch steigen im Bereich der Modernisierung die entsprechenden Finanzierungskosten.**

Diese Kosten können nicht im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden.

Durch **höhere Finanzierungskosten wird die Anreizfunktion von Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig gemindert**. Dies ist im Hinblick auf die aktuellen Herausforderungen im Bereich der energetischen Modernisierung, des altersgerechten Umbaus oder auch Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung kontraproduktiv.

Neben den bereits durch den Mietenstopp dargestellten indirekten Auswirkungen auf den Neubau führt daneben der Rückgang der Unternehmenswerte zu einer zusätzlichen Verschlechterung der Beleihungssituation, da sich die Mieteinnahmen gegenüber dem aktuellen Zustand langfristig mindern.

Gerade in einer Zeit, in der dringend der Wohnungsneubau angeschoben werden muss, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, ist auch diese Maßnahme absolut kontraproduktiv. Das von der Verlängerung des Betrachtungszeitraums kurzfristig erhoffte politische Signal wird sich am Ende ins Gegenteil verkehren. Es wird entweder weniger gebaut oder die Angebotsmieten steigen, um eine Refinanzierung noch abbilden zu können. Letzteres würde den aktuellen Trend aufhalten, wonach sich die Wachstumsdynamik am deutschen Wohnimmobilienmarkt nach Beobachtungen von F+B abschwächt – auch bei den Neuvertragsmieten. Steigende Finanzierungskosten, die allein vom Unternehmen zu tragen sind, führen weiter zu einer deutlichen Zurückhaltung bei der Modernisierung des Bestandes.

Der GdW fordert:

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre nicht umzusetzen und – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – zu prüfen.

Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 7. November 2018 zum Entwurf des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) sowie zu Anträgen der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN

Sachverständiger:
Dr. Daniel Halmer, Dipl.-Kfm., Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Mietright GmbH (wenigermiete.de)

A. Vorbemerkung

Die Mietright GmbH, deren Gründer und Geschäftsführer der Unterzeichner ist, betreibt die Online-Mieterplattform wenigermiete.de. Ein Schwerpunk der Tätigkeit von wenigermiete.de ist die Durchsetzung der Rechte der Mieter gemäß den Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse). Aktuell werden über wenigermiete.de deutschlandweit mehr als zweitausend Verfahren gegen Vermieter gerichtlich und außergerichtlich geführt.

Der Schwerpunkt dieser Stellungnahme liegt daher in den praktischen und rechtlichen Hindernissen bei der Rechtsdurchsetzung der Mietpreisbremse *de lege lata* und den möglichen Auswirkungen der Regelungen des MietAnpG *de lege ferenda* hierauf.

Wirtschafts- oder sozialpolitische Gesichtspunkte werden nur am Rande betrachtet. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass die wirtschaftspolitischen Schlussfolgerungen, zu denen das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vom 17. Juli 2018[1] in Bezug auf die Mietpreisbremse gelangt, aus rechtlicher Sicht nicht haltbar sind. Sie beruhen auf irrigen juristischen Annahmen:

---

1 Veröffentlicht unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4

- Das Gutachten geht davon aus, dass die Mietpreisbremse bei Neubauten ab der zweiten Vermietung gelte, und folgert daraus, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse den Anreiz, neue Wohnungen zu bauen, senke (Ziffer 4.1, S. 8).[2] Tatsächlich sind Neubauten aber insgesamt, d.h. für immer, von den Regelungen zur Mietpreisbremse ausgenommen. Die im Gutachten befürchtete Behinderung von Wohnungsneubau kann somit bei rationaler Betrachtung nicht eintreten.

- Ähnlich argumentiert das Gutachten, dass der Anreiz, bestehende Wohnungen zu modernisieren, sinke, wenn man den Mietanstieg bei Wiedervermietungen begrenze (a.a.O.).[3] Diese Argumentation lässt außer Acht, dass der Vermieter bei der ersten Wiedervermietung nach einer umfassenden Modernisierung den Mietpreis beliebig anheben kann, und diese erhöhte Miete sodann Bestandsschutz genießt, d.h. nicht mehr unter die Regeln der Mietpreisbremse fällt.

B. Einordung des MietAnpG und praktische Probleme bei der Durchsetzung der „Mietpreisbremse“

I. Begrenzte Laufzeit der Mietpreisbremse

Die im MietAnpG vorgesehenen Änderungen der Regelungen zur Mietpreisbremse zielen auf die Beseitigung einzelner praktischer Probleme auf Mieterseite. Inwieweit diese praktischen Probleme nach unserer Erfahrung tatsächlich bestehen (s. hierzu unten II.) und durch die vorgeschlagenen Änderungen behoben werden können (siehe hierzu unten C), wird sogleich erörtert.

Alle vorgesehenen Anpassungen werden, sollten sie Gesetz werden, nach derzeitiger Rechtslage– dort, wo sie bisher überhaupt zur Anwendung gelangt sind – nur mehr weniger als zwei (2) Jahre Wirksamkeit entfalten können. Gemäß § 556d Abs. 2 S. 1 BGB haben die Landesverordnungen, die den räumlichen Geltungsbereich der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern festlegen, eine Höchstlaufzeit von fünf (5) Jahren und können nicht erneut erlassen werden. Die meisten Bundesländer haben entsprechende Landesverordnungen noch im Sommer / Herbst 2015 erlassen, so dass die Regelungen der Mietpreisbremse in diesen Bundesländern im Sommer / Herbst 2020 auslaufen werden.

---

2 Wörtlich heißt es dort: „Bei einer Kappung der Mieten für Neuvermietungen sinkt durch die niedrigeren erwarteten Renditen der Anreiz, neue Wohnungen zu bauen.“

3 Wörtlich heißt es dort: „Begrenzt man den Mietanstieg bei Wiedervermietungen, sinkt der Anreiz, bestehende Wohnungen zu modernisieren, was mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Immobilienangebots und zu einem Qualitätsverlust von Altbauquartieren führt.“

Es ist nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Anpassungen des MietAnpG in diesem kurzen Zeitraum zu einer merklichen Verbesserung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse führen werden. **Das MietAnpG ist insoweit (nur) als erster Schritt einer umfassenderen Novellierung und Geltungsverlängerung der Regelungen zur Mietpreisbremse sinnvoll.**

II. Praktische Probleme

1. Keine Mietpreisbremse in Bayern, Hessen, Hamburg und Baden-Württemberg

In den Bundesländern Bayern, Hessen, Hamburg und wohl auch Baden-Württemberg bestehen die größten praktischen Probleme bei der Durchsetzung der Mieterrechte unter der Mietpreisbremse darin, dass Gerichte die jeweilige Landesverordnung für unwirksam halten.

- Für Bayern hat das Landgericht München rechtskräftig geurteilt, dass die bayerische Landesverordnung mangels ausreichender Begründung unwirksam ist (LG München I, Urteil vom 06.12.2017 - 14 S 10058/17). Uns ist kein seither ergangenes gegenläufiges Urteil eines bayerischen Gerichts bekannt. Die bayerische Landesregierung hat im Juli 2017 eine ergänzende Begründung veröffentlicht, deren Rechtswirkung allerdings ungeklärt ist.

- Für Hessen hat das Landgericht Frankfurt am Main geurteilt, dass die hessische Landesverordnung unwirksam sei, da nur ein als „Entwurf“ gekennzeichnetes Dokument als Verordnungsbegründung, nicht aber eine finale Begründung veröffentlicht worden sei (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27.03.2018 - 2-11 S 183/17). Gegen das Urteil ist Revision eingelegt worden.

- Für Hamburg hat das Landgericht Hamburg rechtskräftig geurteilt, dass die hamburgische Landesverordnung mangels ordnungsgemäßer Veröffentlichung einer Begründung unwirksam sei (LG Hamburg, Urteil vom 14.06.2018 - 333 S 28/17). Der Senat der Stadt Hamburg hat die Verordnungsbegründung im September 2017 im sog. Transparenzregister veröffentlicht. Erste Entscheidungen von Hamburger Amtsgerichten deuten darauf hin, dass die Verordnung auch für nach Veröffentlichung der Begründung im Transparenzregister abgeschlossene Mietverträge für unwirksam gehalten wird.

- Für Baden-Württemberg deutet sich an, dass das Amtsgericht Stuttgart (Az. 35 C 2110/18) die baden-württembergische Landesverordnung mangels förmlicher Veröffentlichung der Begründung für unwirksam halten könnte.

Im Ergebnis bestehen derzeit keine bzw. (für Baden-Württemberg) geringe Aussichten, die Mietpreisbremse in den genannten Bundesländern erfolgreich außergerichtlich oder gerichtlich durchzusetzen. Ob eine nachträgliche Begründung und/oder nachträglich Veröffentlichung einer (ausreichenden) Begründung die Landesverordnung rückwirkend heilen kann, ist rechtlich umstritten. Unwahrscheinlich erscheint eine rückwirkende Heilung jedenfalls in Bezug auf Mietverträge, die vor nachträglicher Begründung bzw. Veröffentlichung abgeschlossen wurden. Ob etwas Anderes für Mietverträge gilt, die nach nachträglicher Begründung bzw. Veröffentlichung abgeschlossen wurden (Neuverträge), ist noch nicht gerichtlich geklärt; das Amtsgericht Hamburg hat sich in einem Urteil gegen eine Heilung im Hinblick auf Neuverträge ausgesprochen. Aus praktischen Gesichtspunkten ist jedenfalls auch bei Neuverträgen derzeit kaum eine aussichtsreiche Geltendmachung der Mietpreisbremse in den genannten Bundesländern denkbar.

Wünschenswert (wenn auch im Hinblick auf die rechtliche Umsetzbarkeit, insbesondere Gesetzgebungskompetenz, noch zu klären) **wäre in diesem Zusammenhang eine bundesgesetzliche Klarstellung, dass die Veröffentlichung der Begründung der Landesverordnung keine Wirksamkeitsvoraussetzung ist.** Eine Alternative hierzu wäre die bundesweite „Einführung“ der Mietpreisbremse, sodass das Erfordernis von Landesverordnungen wegfiele. All dies dürfte aber jedenfalls für die Bundesländer, die bereits Verordnungen erlassen haben, nur im Falle einer Verlängerung der Mitpreisbremse praktische Bedeutung erlangen.

Die hessische Landesregierung hat verlautbaren lassen, dass eine neue Landesverordnung erlassen werden soll. Ähnlich hat sich die bayerische Landesregierung eingelassen. Allerdings ist seit der entsprechenden Ankündigung wenig an die Öffentlichkeit gelangt. Eine Ausdehnung des zeitlichen Anwendungsbereichs über die Fünfjahresgrenze hinaus, wie dies im hessischen Landtagswahlkampf angekündigt wurde, dürfte rechtlich unzulässig sein.

2. Flächendeckende Aussetzung von Verfahren wegen der Richtervorlage der ZK67 des Landgerichts Berlin zum Bundesverfassungsgericht

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat bekanntlich mit Vorlagebeschluss vom 7. Dezember 2017, Aktenzeichen 67 S 218/17, die Frage der Vereinbarkeit des § 556d Abs. 1 und 2 BGB mit dem Grundgesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Den Vorlagebeschluss haben zahlreiche Gerichte zum Anlass genommen, Mietpreisbremse-Verfahren bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in analoger Anwendung des § 148 ZPO auszusetzen. Hierzu zählen, soweit bekannt,

- die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlins,
- das Amtsgericht Spandau,
- das Amtsgericht Schöneberg,
- das Amtsgericht Köpenick,
- das Amtsgericht Lichtenberg,
- das Amtsgericht Wedding,
- das Amtsgericht Mitte/Tiergarten sowie
- einige Amtsgerichtsabteilungen in Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main.

In der Praxis bedeutet dies, dass Mieter in den genannten Bezirken derzeit kaum eine Möglichkeit haben, die Mietpreisbremse erfolgreich durchzusetzen und sie wegen der aktuellen Rechtsunsicherheit (Kostenrisiko) von der Durchsetzung ihrer Rechte daher absehen.

Bedenkt man, dass der Sinn und Zweck der Mietpreisbremse in der schnell wirkenden finanziellen Entlastung für Mieter in angespannten Wohnungsmärkten liegt, so wird diese Wirkung durch das Aussetzen der Verfahren selbst dann konterkariert, wenn der Mieter nach Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, die unter Umständen erst in einigen Jahren zu erwarten ist, Anspruch auf Rückerstattung der bis dahin zu viel bezahlten Miete haben mag. Viele Mieter werden die Wohnung nämlich gar nicht so lange halten können. Hinzukommt, dass die Mieter insoweit das Risiko einer zwischenzeitlichen Insolvenz des Vermieters tragen. Und selbst aus Vermietersicht mag eine Aussetzung nicht immer interessengerecht sein, denn zum Einen kann sich die Nachweislage vor allem im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen und den Zustand der Wohnung vor Durchführung derselben durch Zeitablauf nicht unerheblich verschlechtern. Zum Anderen werden gewerbliche Vermieter bilanziell Rückstellungen in Höher der auflaufenden potenziellen Rückzahlungsverbindlichkeiten gegenüber den Mietern bilden müssen, wenn sie mit einem für sie negativen Verfahrensausgang rechnen.

Aus guten Gründen haben sich die 65. Zivilkammer, die 64. Zivilkammer und die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin gegen eine Aussetzung von Verfahren gemäß § 148 ZPO analog ausgesprochen, da ansonsten faktisch das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts umgangen würde (65 S 238/17, 65 S 70/18, 65 S 83/18, 64 S 199/17, 66 S 18/18, 66 S 38/18).

3. Praktische Umkehrung der Klagelast zu Lasten der Mieter

Die primäre Rechtsfolge einer Verletzung der Regeln zur Mietpreisbremse ist die Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die gesetzlich höchst zulässige Miete überschreitet

(§ 556g Abs. 1 S. 1 BGB). Die Unwirksamkeit tritt automatisch, *ipso iure*, ein; einer Rüge der Miethöhe durch den Mieter bedarf es insoweit nicht.

Der Mieter ist *de lege lata* somit berechtigt, die Mietzahlungen einseitig um den überschießenden Betrag zu kürzen. Ist der Vermieter mit der Kürzung nicht einverstanden, kann er den Mieter auf Zahlung der ungekürzten Miete in Anspruch nehmen und Zahlungsklage erheben. Nach der vom Gesetzgeber verfolgten Konzeption sollte somit die Klagelast (wie etwa bei der Mietspiegel-Mieterhöhung) beim Vermieter verortet werden.

In der Praxis geht allerdings kaum ein Mieter nach dieser Konzeption des Gesetzgebers vor und kürzt die Miete einseitig. Zum einen kann sich der Mieter angesichts der geltenden Ausnahmen zur Mietpreisbremse (Vormiete, Modernisierung, Neubau; dazu im Einzelnen unten) nicht in jedem Fall sicher sein, dass der Betrag, um den er die Mietzahlungen kürzen möchte, dem korrekten Wert unter Berücksichtigung der Ausnahmen entspricht, denn in aller Regel kennt der Mieter die den Ausnahmeregelungen zugrundeliegenden Tatsachen nicht. In diesen Fällen ist der Mieter darauf angewiesen, vor der einseitigen Mietsenkung von seinem Auskunftsrecht gemäß § 556g Abs. 3 BGB gegenüber dem Vermieter Gebrauch zu machen. Die Praxiserfahrung zeigt allerdings, dass die meisten Vermieter die Auskunftsansprüche entweder gar nicht außergerichtlich erfüllen oder aber solche Auskünfte erteilen, die die Rechtsunsicherheit des Mieters bei der Berechnung der zulässigen Höchstmiete nicht zu beseitigen geeignet sind. Dies gilt insbesondere bei Auskünften über Modernisierungsmaßnahmen. Doch selbst wenn der Vermieter ordnungsgemäß Auskunft erteilt, wird ein Mieter häufig deshalb von der einseitigen Kürzung der Miete absehen, da er die Gefahr einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Ziffer 3 BGB und einer sich anschließenden Räumungsklage vermeiden will. Auch wenn die Kündigung am Ende unwirksam sein sollte, eine Beurteilung, die sich im Anwendungsbereich der §§ 556d ff BGB nicht sicher treffen lässt, so stellt jedes Räumungsverfahren die Existenzgrundlage des Mieters infrage und ist für ihn mit erheblichem Stress verbunden. Hinzu kommen die Risiken infolge des fortbestehenden Wertungswiderspruchs zwischen dem Unwirksamwerden einer fristlosen Kündigung gegenüber einer fristgemäßen Kündigung infolge der auf die fristlose Kündigung beschränkten Wirkung einer sog. Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB (vgl. jüngst BGH, Az. VIII ZR 231/17 sowie VIII ZR 261/17).

Im Ergebnis kehrt sich damit die Klagelast, die nach der gesetzgeberischen Konzeption beim Vermieter liegen sollte, in der Praxis in ihr Gegenteil um und liegt beim Mieter. Die mit der Klagelast verbundenen Nachteile (Einholung von Rechtsrat, Gerichtskostenvorschuss etc.) halten sehr viele Mieter von der Geltendmachung ihrer Rechte unter der Mietpreisbremse ab.

Es wäre vor diesem Hintergrund wünschenswert, gesetzgeberisch zu regeln, dass eine Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs unwirksam ist, wenn der angebliche Zahlungsverzug darin besteht, dass der Mieter die Unwirksamkeit der Miete (qualifiziert) gerügt und die Mietzahlung daraufhin entsprechend gesenkt hat. Dieser vergleichsweise kleine gesetzgeberische Eingriff, der die bereits bestehende Konzeption lediglich weiterdenkt, würde unseres Erachtens zu einem erheblichen Anstieg der Rechtswahrnehmung und erfolgreicher Rechtsdurchsetzung durch Mieter führen.

4. Keine Sanktion von Rechtsverstößen

Der Vermieter darf nach der aktuellen gesetzgeberischen Konzeption die ab Beginn des Mietverhältnisses bis zum Zugang der Rüge rechtswidrig zu viel erlangte Miete behalten (§ 556g Abs. 2 BGB). Insofern ist es aus Vermietersicht rational, gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse zu verstoßen. Vor allem von gewerblich tätigen Vermietern, häufig ausländischen Gesellschaften, war daher eine proaktive Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nicht zu erwarten. Diese Hypothese wird durch Daten von Mietright GmbH bestätigt, wonach ca. drei von vier im Online-Portal wenigermiete.de eingegebenen Mietverhältnissen rechnerische Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% zeigten.

§ 556g Abs. 2 BGB incentiviert den Vermieter somit zum Rechtsbruch und bedarf schon aus Gründen der gesetzgeberischen Konsistenz eines Korrektivs:

- Zwar hat der Mieter gegen den Vermieter Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 BGB (vgl. etwa Urteile des LG Berlin in Sachen 65 S 70/18, 65 S 83/18, 66 S 18/18, 66 S 38/18), allerdings dürfte sich dieser Schaden in aller Regel in den außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten des Mieters erschöpfen.

- Ein mögliches weiteres Korrektiv *de lege lata* könnte der Ordnungswidrigkeitstatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) sein. Allerdings hat der BGH die Anforderungen vor allen an den erforderlichen Nachweis zum objektiven Tatbestand des „Ausnutzens“ so hoch angesetzt, dass die Vorschrift keine praktische Bedeutung erlangt hat.

- **Ein sinnvolles Korrektiv *de lege ferenda* wäre die Streichung des Nebensatzes „und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist“ in § 556d Abs. 2 S. 1 BGB sein**, um zumindest eine rückwirkende Rückforderung der zu viel gezahlten Miete ab Einzug zu ermöglichen. Diese Forderung wird seit Langem erhoben.

5. Ausnahmen zur Mietpreisbremse

Die Ausnahmen und Einschränkungen der Vorschriften zur Mietpreisbremse, namentlich § 556e Abs. 1 BGB (höhere Vormiete) und § 556e Abs. 2 (einfache Modernisierung) sowie § 556f S. 1 BGB (Neubau) und § 556f S. 2 BGB (umfassende Modernisierung), stellen, wie oben erwähnt, bereits unter dem Gesichtspunkt der Umkehr der Klagelast zulasten des Mieters eine praktische Hürde für die Durchsetzung der Rechte unter der Mietpreisbremse dar.

Hinzu kommen rechtliche Zweifelsfragen im Zusammenhang mit den Auskunftsansprüchen:

- Muss der Vermieter den Vormietvertrag bzw., falls dieser wiederum nach dem Inkrafttreten der Regelungen über die Mietpreisbremse abgeschlossen worden ist, den Vor-Vormietvertrag (ggf. in geschwärzter Form) vorlegen?

  In der Praxis wird von Vermieterseite häufig lediglich ein Euro-Betrag genannt, der die Vormiete beziffern soll. Diese Auskunft ist für den Mieter nicht überprüfbar, wenn nicht eine (ggf. geschwärzte) Kopie des Vormietvertrags vorgelegt wird. Nicht selten kommt es vor, dass erst im Gerichtsverfahren (im Prozess auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, bei dem der Vermieter voll beweisbelastet ist) der „bedauerliche Irrtum“ hinsichtlich einer unzutreffenden Bezifferung der Vormiete aufgedeckt wird. Hinzu kommt, dass die bloße Bezifferung der angeblichen Vormiete nicht ausreicht, um zu beurteilen, ob die genannte Vormiete den Bestandsschutz des § 556g Abs. 1 BGB genießt, denn soweit die Vormiete ihrerseits wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam sein sollte, war sie nicht „geschuldet“ im Sinne des § 556e Abs. 1 S. 1 BGB. Da der Vermieter nicht zur Auskunft über Rechtsfragen (zur etwaigen Unwirksamkeit der Vormiete) verpflichtet sein kann, ist die Auskunftspflicht dahin auszulegen, dass neben der Bezifferung der Vormiete zumindest das Datum des Abschlusses und der Beendigung des Vormietvertrags sowie, wenn das Abschlussdatum nach dem Datum des Inkrafttretens der Regelungen über die Mietpreisbremse liegt, auch die Höhe der Vor-Vormiete sowie ggf. weitere zur Ermittlung der zulässigen Höchstmiete des Vormietverhältnisses relevanten Umstände zu nennen sind. **Es wäre wünschenswert, den Umfang der Auskunftspflicht in § 556g Abs. 3 BGB klarzustellen.**

- Der Gesetzgeber hat die Auslegung des Begriffs der umfassenden Modernisierung bewusst offengelassen und der Konkretisierung durch die Rechtsprechung überantwortet. Dementsprechend stellt selbst eine ordnungsgemäß erteilte Auskunft des Vermieters keine rechtssichere Grundlage für den Mieter dar, die Miete einseitig

zu kürzen (s.o.). Hinzu kommt, dass der Umfang der Auskunftspflicht bei einer (behaupteten) umfassenden Modernisierung (anders als bei der einfachen Modernisierung, vgl. § 556g Abs. 3 S. 2 BGB) nicht klar gesetzlich geregelt ist, so dass viele Vermieter in der Praxis nur vage Auskünfte erteilen (z.B. „umfassende Modernisierungsarbeiten in den Bereichen Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden und Elektrik im Gesamtwert von EUR 60.000“), die wiederum keine rechtssichere Grundlage für den Mieter darstellen. **Es wäre daher wünschenswert, wenn sich der Umfang der Auskunftspflicht auch bei einer umfassenden Modernisierung nach den umfassenden Auskunftsanforderungen richten würde, die bei der Modernisierungsmieterhöhung gelten (§ 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 BGB) .**

6. Mietspiegelmieterhöhung nach Verstoß gegen Mietpreisbremse

Nachdem die Mietpreisbremse mittlerweile seit mehr als drei Jahren gilt, treten zunehmend Fälle auf, in denen die bereits in den zeitlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallende Miete im Wege der Mietspiegelmieterhöhung gemäß § 558 BGB erhöht wird. Hierbei stellen sich insbesondere folgende Fragen, zu denen klare gesetzliche Regeln und, soweit ersichtlich, Rechtsprechung fehlen:

- Kann ein Mieter die Mieterhöhung wegen des Formfehlers einer unzutreffend angegebenen Ausgangsmiete zurückweisen, wenn die ursprünglich vereinbarte Miete, die auch im Mieterhöhungsverlangen genannt ist, teilweise unwirksam war?

- Kann der Mieter die Mieterhöhung wegen Verstoßes gegen die Kappungsgrenze zurückweisen, wenn bei Zugrundelegung der (niedrigeren) höchst zulässigen Miete die Kappungsgrenze durch die Mieterhöhung überschritten ist?

- Kann der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter dem Vorbehalt erklären, dass sich die Ausgangsmiete als zulässig herausstellt, zumindest solange der Vermieter die gemäß § 556g Abs. 3 BGB geforderten Auskünfte nicht erteilt?

- Was gilt, wenn der Mieter der Mieterhöhung (vorbehaltlos) zustimmt? Ist die resultierende erhöhte Miete dann unabhängig von der Preisrechtswidrigkeit der Ausgangsmiete wirksam und ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse durch den Vermieter damit „geheilt“? Wenn sich Preisrechtswidrigkeit der Ausgangsmiete erst nach Zustimmung herausstellt, kann der Mieter die Zustimmung wegen Irrtums anfechten, den Wegfall der Geschäftsgrundlage erklären und/der gemäß §§ 280, 249 BGB (Naturalrestitution) die Herabsetzung der Miete auf das Niveau verlangen, auf das der Vermieter die Miete unter Einhaltung der Bestimmungen der Mietpreisbremse hätte maximal erhöhen dürfen? In dem Zusammenhang liegt ein erstes Judikat vor (AG Neukölln, Az. 14 C 69/18), wonach die Preisabrede nach

Zustimmung zur Mieterhöhung der Überprüfung durch das Gericht auch dann entzogen sei, wenn die Ausgangsmiete preisrechtswidrig war. Würde sich diese Auffassung durchsetzen, könnten Vermieter durch geringfügige und daher von den Mietern in aller Regel nicht angegriffene Mieterhöhungen die preisrechtswidrige Miethöhe nachträglich legitimieren und so die Bestimmungen zur Mietpreisbremse unterlaufen. Es muss unterstellt werden, dass sie nicht wenige Vermieter dieses „Tricks“ bedienen würden.

Es wäre wünschenswert, gesetzgeberisch zu regeln, dass eine Mieterhöhung unabhängig von der Zustimmung des Mieters keine Wirksamkeit entfaltet, soweit die Ausgangsmiete gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam war.

7. Mangelnder Kenntnisstand und mentale Vorbehalte

Zwei weitere wesentliche Gründe, die nach unserer Erfahrung für die vergleichsweise geringen Fallzahlen von Mietpreisbremseverfahren ursächlich sein dürften, sind:

- Geringe Bekanntheit der Mietpreisbremse in der Bevölkerung, insbesondere im Hinblick darauf, wie konkret die Recht geltend gemacht werden können;

- Mentale Vorbehalte bei der Geltendmachung der Rechte unter der Mietpreisbremse: Viele Mieter, besonders in den Metropolen, sind zunächst froh und dankbar, den Zuschlag für eine Wohnung überhaupt erhalten zu haben. Diese Mieter haben ein moralisches / mentales Störgefühl dabei, unmittelbar nach Unterzeichnung des Mietvertrags die Miethöhe gegenüber dem Vermieter anzugreifen. Eine solche Verhaltensweise wird teilweise als unanständig oder in sich widersprüchlich empfunden.

Außerhalb der vorgesehenen gesetzgeberischen Vorhaben sollten großflächige Aufklärungs- und Informationskampagnen für Mieter in Deutschland durchgeführt werden. Dabei sollte Mietern Mut gemacht werden, ihre Rechte wahrzunehmen. Es muss klar werden, dass nicht der Mieter, der seine Rechte wahrnimmt, einen Rechtsbruch begeht, sondern der Vermieter. der gegen das Gesetz verstößt.

C. Anmerkungen zu einzelnen Regelungen des MietAnpG

I. Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn

1. Vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a BGB-E)

Die vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a S. 1 BGB-E) verbunden mit der in § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E kodifizierten sog. Obliegenheitslösung ist grundsätzlich sinnvoll, um der in Ziffer B.3 oben beschriebenen faktischen Umkehr der Klagelast zulasten der Mieter entgegenzuwirken. Sie dürfte dazu beitragen, dass (etwas) mehr Mieter den Weg einer einseitigen Mietkürzung beschreiten, ohne sich von den Risiken einer potenziellen Mietvertragskündigung wegen angeblichen Zahlungsverzugs einschüchtern zu lassen. Allerdings dürfte das „Damoklesschwert" der Mietvertragskündigung angesichts der verbleibenden Unsicherheiten auch bei der vorgesehenen Neuregelung viele Mieter abschrecken.

Die Regelungen sind in dreierlei Hinsicht verbesserungsbedürftig:

- Der Gesetzesentwurf (dort S. 27f.) geht davon aus, dass die Beweislast bei § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E beim Vermieter liegt. Nach der Formulierung des Gesetzesentwurfs als Ausnahmetatbestand („kann er sich nicht (…) berufen") und den allgemeinen Beweislastregeln (sog. „Rosenberg'sche Formel") allerdings besteht das Risiko, dass ein Gericht die Beweislast dafür, dass der Vermieter keine (also nicht nur keine formgerechte) Auskunft vor Vertragsschluss erteilt hat (§ 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E), beim Mieter sieht. Zwar mag den Vermieter (bei zu beweisenden negativen Tatsachen wie diese) eine sekundäre Darlegungslast im Hinblick darauf treffen, dass eine mündliche Auskunft erteilt worden ist, aber wenn der Vermieter diese Behauptung einfach aufstellt, wird sie in der Praxis kaum je zu entkräften sein. Dann steht Parteivortrag gegen Parteivortrag (oder Zeugnis gegen Zeugnis) und der Mieter bleibt beweisschuldig. Nun kann der Vermieter die Auskunft in Textform (vgl. § 556g Abs. 4 BGB-E) erteilen und sich sodann gemäß § 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E auf die Ausnahmetatbestände berufen. Damit würde die an sich sinnvolle Obliegenheitslösung praktisch ins Leere laufen. Die Frage der Beweislastverteilung ist für die Sinnhaftigkeit und Wirksamkeit dieser Regelung daher von entscheidender Bedeutung.

  In § 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E (nicht nur in der Gesetzesbegründung) sollte klargestellt werden, dass die Beweislast für die vorvertragliche Auskunftserteilung beim Vermieter liegt, etwa durch die Formulierung „Der Vermieter kann sich nur dann auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen, soweit er die Auskunft erteilt hat."

- **Zudem sollte die Regelung in § 556g Abs. 1a S. 3 BGB-E ersatzlos gestrichen werden.** Es ist nicht ersichtlich, dass eine Auskunftserteilung in Textform den Vermieter über Gebühr belastet, zumal ohnehin nahezu alle Wohnraummietverträge schriftlich, mindestens aber in Textform abgeschlossen werden. Die Rechtsunsicherheiten, die mit der Möglichkeit einer mündlichen Auskunftserteilung notwendig verbunden sind, stehen in keinem Verhältnis zu der vergleichsweise geringen Belastung des Vermieters durch eine formgerechte Auskunft. Insoweit kann auch auf die Rechtslage in der Schweiz verwiesen werden, wonach ein bestimmtes vorgegebenes Formular vor bzw. bei Vertragsschuss auszufüllen ist (vgl. Artt. 269 ff. Schweizer OR).

- Schließlich ist fraglich, wie verlässlich die vorvertragliche Auskunft des Vermieters in der Praxis voraussichtlich sein wird. Denn besondere Sanktionen für (schuldhaft) unzutreffend erteilte vorvertragliche Auskünfte sind nicht vorgesehen. So erscheint es aus Sicht eines Vermieters rational, sich rein vorsorglich auf alle Ausnahmetatbestände zu berufen: Der Vermieter könnte z.B. die keinen Bestandsschutz genießende und damit rechtlich unerhebliche Vormiete eines nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossenen Mietvertrags (oder gar eine frei erfundene Vormiete) nennen und unzutreffend eine Positiv-Auskunft nach § 556g Abs. 1a S. 1 Ziffer 2 (einfache Modernisierung) und 4 (umfassende Modernisierung) BGB-E erteilen. Sieht der Mieter aufgrund der unzutreffenden Auskünfte von einer Verfolgung seiner Rechte ab, hat der Vermieter sein Ziel erreicht.[4] Deckt sich dagegen später auf, dass eine oder mehrere Auskünfte unzutreffend waren, kann sich der Vermieter wohl ohne Weiteres auf die jeweils „verbleibenden" Ausnahmetatbestände berufen. **Eine alternative Regelungsmöglichkeit für diesen Anreizkonflikt könnte in einer Regelung dahin bestehen, dass der Vermieter sich auf keine der Ausnahmetatbestände berufen kann, wenn sich auch nur eine der erteilten Auskünfte als objektiv unzutreffend erweisen sollte.**

2. Herabsetzung der Anforderungen an die Rüge (Streichung des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB)

Bei der Diskussion über die Rügeobliegenheit wird häufig übersehen (auch zum Teil von Gerichten), dass die Rüge lediglich Voraussetzung für die Rückforderung der ab

[4] Theoretisch könnte mit einer bewusst falschen Auskunft der Tatbestand des (versuchten) Betrugs (§ 263 StGB) verwirklich sein, jedoch wird sich (auch angesichts der bestehenden Unschärfen der maßgeblichen Rechtsbegriffe) kaum jemals die subjektive Täuschungsabsicht nachweisen lassen.

der Rüge zu viel gezahlten Miete ist.[5] Eine einseitige Senkung der Mietzahlungen infolge der teilweisen Unwirksamkeit der Preisabrede gemäß § 556g Abs. 1 S. 1 BGB ist und bleibt unabhängig von einer Rüge rechtlich möglich. Die Rügeobliegenheit hat praktische Bedeutung erst dadurch erlangt, dass sich aus den in Ziffer B.3 genannten Gründen die faktische Klagelast zulasten des Mieters umgekehrt hat.

Es mag Mieter geben, die sich durch die formalen Anforderungen an die qualifizierte Rüge abschrecken lassen, dies dürfte aber eher die Ausnahme sein. Es finden sich im Internet problemlos zahlreiche Vorlagen für eine den Anforderungen genügende Rüge, z.B. auf der Internetseite des Deutschen Mieterbunds.

Umgekehrt erscheint allerdings auch die Gefahr, dass Vermieter mit zahlreichen haltlosen Rügen „ins Blaue hinein“ konfrontiert werden könnten, eher gering; der Vermieter ist ja nicht verpflichtet, zu einer haltlosen Rüge überhaupt Stellung zu nehmen, kann diese aber, wenn er Rechtsklarheit schaffen möchte, zum Anlass einer Feststellungsklage nehmen.

Im Vergleich zu den oben unter Ziffer B beschriebenen praktischen Problemen erscheint die Rügeobliegenheit vernachlässigbar.

II. Regelungen über die Modernisierung

1. Modernisierungsmieterhöhung (§§ 558 Abs. 5, 559 BGB-E)

Die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8% ist eine im Wesentlichen sozial- und wirtschaftspolitische Entscheidung, die für sich genommen grundsätzlich keinen rechtlichen oder praktischen Bedenken begegnet. Es bestehen allerdings grundsätzliche Bedenken gegen die Modernisierungsmieterhöhung in der aktuellen Fassung (dazu sogleich).

Neu und begründungsbedürftig ist die Regelung, wonach der neue reduzierte Umlagesatz nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und dort nur für fünf (5) Jahre gelten soll. Laut Gesetzesbegründung (dort S. 29f.) sollen zwei Gründe für die örtliche Differenzierung tragend sein:

---

5 Missverständlich ist insoweit auch die Formulierung in der Gesetzesbegründung: „Der Mieter kann demnach ab der nach wie vor erforderlichen Rüge gemäß § 556g Absatz 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern bzw. Rückzahlung verlangen.“ (S. 28). Die Verweigerung der Miete erfordert gerade keine Rüge.

- Zum einen sollen die in diesen Gebieten ohnehin von hohen Mieten betroffenen Mieter kurzfristig entlastet werden. Dies erscheine insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich gesunkenen Finanzierungskosten gerechtfertigt.

  Dieser Grund ist in zweierlei Hinsicht fragwürdig: Erstens dürften Modernisierungsmieterhöhungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten überproportional häufig „Substandard"-Objekte betreffen, z.B. Wohnungen mit Ofenheizung oder ohne Bad. Die Mieter dieser Wohnungen sind in aller Regel gerade (noch) nicht von den ortstypisch hohen Mieten betroffen. Zweitens sind die Modernisierungskosten (Bau- und Handwerkerkosten) in Ballungsgebieten in aller Regel signifikant höher als in der Fläche, während die Finanzierungskosten wohl keine regionalen Unterscheide erkennen lassen. **Es stellt sich daher im Hinblick auf Art. 3 GG die Frage, ob eine örtliche Differenzierung von ausreichenden Sachgründen getragen wäre.**

- Zum anderen ermögliche die örtliche Differenzierung eine Untersuchung der Auswirkung der Begrenzung der Modernisierungsumlage auf die Modernisierungsaktivitäten.

  Ob die Datenbasis, die aus der fünfjährigen Testphase zu erwarten ist, insoweit aussagekräftige Schlussfolgerungen zulassen wird, müssen Experten beurteilen; gerade aufgrund der Unterschiedlichkeit der betroffenen Gebiete erscheint eine komparative Analyse allerdings von vornherein methodisch anfällig. Aus rechtlicher Sicht muss man sich fragen, ob es rechtfertigbar ist, die Mieter in nicht angespannten Wohnungsmärkten, die weiterhin eine 11-prozentige Umlage gewärtigen müssen, als „Versuchskaninchen" der beabsichtigten wissenschaftlichen Untersuchung herhalten zu lassen. Wissenschaftliche Zwecke allein dürften die vorgeschlagene örtliche Differenzierung als nicht mit Art. 3 GG vereinbar erscheinen lassen.

Es ist daher wünschenswert, die zeitlich begrenzte Herabsetzung der Modernisierungsumlage von 11% auf 8% flächendeckend einzuführen.

Über die vorgeschlagene Gesetzesänderung hinaus ist im Übrigen zu fragen, wie der in § 559 BGB vorgenommene Eingriff in die Vertragsfreiheit der Parteien des Mietverhältnisses überhaupt verfassungsrechtlich zu rechtfertigen ist.

Das Bundesverfassungsgericht ist aktuell zur Entscheidung über die Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse berufen ist, weil die Begrenzung der Neuvertragsmiete nach Ansicht der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin einen ungerechtfertigten Eingriff in die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien darstelle

(s.o.). Bei der Modernisierungsmieterhöhung stellt sich diese Frage in noch deutlicherer Form: Hier hat der Vermieter nicht nur das Recht, die Wohnung gegen den Willen des Mieters umzugestalten, sondern er kann dem Mieter (über Zeit) die volle Kostenlast für die Modernisierungsmaßnahmen einseitig aufbürden. Das Recht zum Modernisieren und die spiegelbildliche Duldungspflicht des Mieters lassen sich mit dem Eigentumsrecht des Vermieters rechtfertigen - aber nicht das Recht auf einseitige volle Umlage der Modernisierungskosten.

Angesichts der seit Jahren niedrigen Zinsen und des Umstandes, dass die Modernisierung definitionsgemäß zu einer dauerhaften (vgl. § 555b BGB) Werterhöhung des Eigentums des Vermieters führt, stellt sich die Frage, ob es nicht gerechtfertigt (oder gar verfassungsrechtlich geboten) ist, dass auch der Vermieter sich an den Kosten der Modernisierung beteiligt. Denkbar wäre etwa eine Kostenteilung dahin, dass der Vermieter nur die Hälfte der Kosten auf den Mieter umlegen darf.

Jedenfalls wird vor diesem Hintergrund angeregt, die Vereinbarkeit des § 559 BGB mit dem Grundgesetz zu prüfen.

Abschließend ist in wirtschaftspolitischer Hinsicht zu bedenken zu geben, dass nicht ein Modernisierungsrückstau, sondern fehlender Wohnraum in Ballungsgebieten der wesentliche Grund für die als zunehmend unerträglich empfundenen hohen Mieten ursächlich ist. Wenn man über § 559 BGB (Luxus-) Sanierungen hoch rentabel ausgestaltet, könnte sich dies zulasten von Investitionen in Wohnungsneubau auswirken und damit geradezu kontraproduktiv sein.

2. Absolute Kappungsgrenze (§ 559 Abs. 3a BGB-E)

Die Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen auf EUR 3 pro Quadratmeter alle sechs Jahre ist eine im Wesentlichen sozial- und wirtschaftspolitische Entscheidung, die grundsätzlich keinen rechtlichen oder praktischen Bedenken begegnet. Es trifft zu, dass die Modernisierungsmieterhöhung (und nicht die Mietspiegelmieterhöhung) wesentliche Ursache einer vielfach als nicht wünschenswert empfundenen „Verdrängung“ bzw. „Gentrifizierung“ in Ballungsgebieten anzusehen ist.

Unterstellt man, dass Modernisierungsmaßnahmen mit besonderer Häufung in „Substandard“-Wohnungen durchgeführt werden und berücksichtigt, dass die Mieten in derartigen Objekten in aller Regel noch vergleichsweise gering sind, so wird auch die vorgesehene absolute Kappungsgrenze nicht ausschließen, dass die betreffenden Mieten erhebliche prozentuale Steigerungen erfahren können (bis zu 100% und mehr erscheinen nicht ausgeschlossen).

Jedenfalls sollte der Gesetzgeber die Änderung des § 559 BGB zum Anlass nehmen, das bislang höchstrichterlich ungeklärte Verhältnis von Modernisierungs- und Mietspiegelmieterhöhung zueinander zu klären. Der BGH beklagte jüngst, dass er aufgrund der regelmäßig geringen Beschwerdewerte selten Revisionsverfahren zu dieser in der Praxis wichtigen Frage zu entscheiden habe (vgl. BGH, Stellungnahme des VIII. Zivilsenats im Verfahren vor dem BVerfG 1 BvR 1011/17, veröffentlicht in GE 2018, 817, 819). **Konkret sollte gesetzlich ausgeschlossen werden, dass die Miete aufgrund desselben Wohnwertmerkmals doppelt, einmal gemäß § 559 BGB und ein zweites Mal gemäß § 558 BGB, erhöht werden kann.**

3. Vereinfachtes Verfahren (§ 559c BGB-E)

Die Einführung eines vereinfachten Verfahrens für vergleichsweise geringwertige Modernisierungsmaßnahmen erscheint aus rechtlicher und praktischer Sicht als grundsätzlich sinnvoller Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter, der vor allem private Vermieter bürokratisch entlasten wird.

4. Regelungen zum „Herausmodernisieren“ (§ 559d BGB-E, § 6 WiStG-E)

Der gesetzgeberische Ansatz, ein in der Praxis leider durchaus häufig anzutreffendes missbräuchliches Herausmodernisieren rechtlich einzuschränken, ist grundsätzlich begrüßenswert.

Es besteht auch Regelungsbedarf, da die aktuelle Rechtslage keine befriedigende Handhabe bereitstellt. Es mag zwar sein, dass in Missbrauchsabsicht angekündigte Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter nicht geduldet werden müssen. Jedoch gibt es insoweit keinen effektiven Rechtsschutz: Versucht der Mieter, die Maßnahmen mittels einstweiligen Rechtsschutzes zu unterbinden, so trägt er das Schadensersatzrisiko des § 945 ZPO. Der dem Vermieter bei Vereitelung von Baumaßnahmen potenziell entstehende Schaden kann solche Größenordnungen annehmen, dass dem Mieter selbst bei guten Erfolgsaussichten einstweiliger Rechtsschutz kaum zu empfehlen sein wird. Eine normale Klage auf Unterlassung der weiteren Baumaßnahmen und/oder Beseitigung der Besitzstörung dürfte bis zu einem rechtskräftigen Urteil häufig zu lange dauern.

Allerdings ist auch die in § 559d BGB-E hierfür vorgeschlagene rechtstechnische Lösung über eine beweisrechtliche Erleichterung des Schadensersatzanspruches des Mieters gegen den Vermieter nicht der richtige Weg. Er ist mit folgenden Problemen verbunden:

- Der Vermieter soll die Vermutung der Pflichtverletzung gemäß § 559d S. 2 BGB-E durch einfaches „Darlegen“ eines objektiv nachvollziehbaren Grundes widerlegen können. Diese Darlegung kann der Vermieter auch erst im Schadensersatzprozess vornehmen. Der Mieter, der einen etwa erlittenen Schaden (dazu sogleich) im Wege einer Zahlungsklage gegen den Vermieter geltend macht, trägt somit ein erhebliches Prozessrisiko dahingehend, dass der Vermieter einen „objektiv nachvollziehbaren Grund“ darlegt; beweisen muss er ihn nicht, dies ist wiederum Sache des Mieters. Es ist schon aus diesem Grund anzunehmen, dass nur die wenigsten Mieter das Risiko eines solchen Verfahrens auf sich nehmen werden.

- Hinzukommt, dass nicht ersichtlich ist, welcher Schaden in den einzelnen Varianten der Missbrauchsvermutung konkret geltend gemacht werden soll. Welchen Schaden hat ein Mieter z.B., wenn die Modernisierungsmaßnahmen zwölf Monate lang auf sich warten lassen (§ 559d S. 1 Ziffer 1 BGB-E) oder solange ruhen (§ 559d S. 1 Ziffer 4 BGB-E)? Welchen Schaden hat er, wenn sich die monatliche Miete verdoppeln soll (§ 559d S. 1 Ziffer 2 BGB-E)? Und bei „erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters“ (§ 559d S. 1 Ziffer 3 BGB-E) steht dem Mieter ohnehin bereits heute das Minderungsrecht zu. Praktische Bedeutung scheint ein Schadensersatzanspruch daher überhaupt nur zu erlangen, wenn der Mieter wegen der Modernisierungsankündigung bzw. -maßnahme das Mietverhältnis kündigt; sein Schaden kann dann in den Umzugskosten und vor allem der unter Umständen erheblich höheren Miete in der neuen Wohnung liegen. Allerdings wird er sich bei offensichtlich missbräuchlichem Herausmodernisieren den Mitverschuldenseinwand (§ 254 BGB) entgegenhalten lassen müssen: Der Vermieter kann ggf. argumentieren, dass der Mieter ja nicht hätte kündigen und ausziehen müssen und den Schaden somit selbst zu tragen habe. Auch aus diesen Gründen ist nicht zu erwarten, dass zahlreiche Mieter entsprechende Schadensersatzklagen führen werden. Wenn und soweit dies von Vermietern wiederum antizipiert wird, dürfte die vorgeschlagene Regelungen kaum praktische Auswirkungen entfalten.

Eine alternative Regelungstechnik, die die genannten Probleme vermeidet, bestünde darin, dem Mieter zuzugestehen, die Zahlung der Miete in den in § 559d S. 1 Ziffern 1 bis 4 BGB-E genannten Fällen einzustellen, bis der Vermieter Nachweise für den etwaigen nachvollziehbaren objektiven Grund vorlegt; die „Darlegung“ allein darf nicht ausreichen.

Im Hinblick auf den in § 6 WiStG-E neu zu schaffenden Ordnungswidrigkeitstatbestands des „absichtlichen Herausmodernisierens“ ist zu befürchten, dass dieser Tatbestand ebenso wenig praktische Bedeutung erlangen wird wie § 5 WiStG, da sich die Absicht des Vermieters, den Mieter zur Kündigung zu

veranlassen, kaum je beweisen lassen und zudem ein weiterer unbestimmter Rechtsbegriff („erhebliche, objektiv nicht notwendige Belastungen“) eingeführt wird.

Berlin, 31. Oktober 2018

(Dr. Daniel Halmer)

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
Haus der Demokratie und Menschenrechte
Greifswalder Str. 4 | 10405 Berlin
Tel 030.417 235 55 | Fax 030.417 235 57
www.rav.de | kontakt@rav.de

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.
RAV

Stellungnahme des RAV

zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/4672) zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache, sowie zu den Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, BT-Drs. 19/2976, und der Fraktion DIE LINKE BT-Drs. 19/4829 und 19/4885.

Verfasser: Benjamin Raabe, Rechtsanwalt

Im Folgenden nehme ich zu dem Gesetzesentwurf und zu dem Großteil der von den Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE erarbeiteten Vorschlägen Stellung. Die Ausführungen sind thematisch untergliedert. Die Vorschläge der beiden Fraktionen werden im Rahmen der Erörterungen des Gesetzesentwurfes der Bundesregierung besprochen. Sofern die Vorschläge der Fraktionen weitere Regelungsgegenstände betreffen, habe ich dies thematisch separiert.

A. Ausgangslage

Die Wohnungsfrage rückt immer mehr in den Fokus der gesellschaftlichen Auseinandersetzung. Gerade in den Ballungszentren ist bezahlbarer Wohnraum rar. Der Zuzug in die Zentren erhöht den Druck auf die Wohnungsmärkte. In den letzten Jahrzehnten wurde zu wenig gebaut. Hier hat ein Prozess des Umdenkens zwar eingesetzt. Allerdings darf bezweifelt werden, ob die alleinige Fokussierung auf den Neubau die derzeitigen Probleme am Wohnungsmarkt lösen werden. Denn es fehlt vor allem an bezahlbaren Wohnraum.

Der Abbau des öffentlichen Sektors der Wohnraumbewirtschaftung, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der Einstieg in den Ausstieg des Sozialwohnungsbaus rächen sich nun. Aktuell setzt gerade die CDU/CSU auf die „heilenden“ Kräfte des Marktes. Private Investoren haben Interesse an einem möglichst hohen Gewinn. Da lohnt sich die Errichtung preiswerten Wohnraums nicht. So ist

es nicht verwunderlich, dass ein Großteil des neuen Wohnraums in Form von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entstehen[1]. Gefördert wird dies durch das von der großen Koalition eingeführten Baukindergeld, das die Bildung von Immobilieneigentums fördert. Bezahlbarer Wohnraum wird auf diesem Wege dort wo er gebraucht wird kaum entstehen. Wir erleben derzeit die Konsequenzen jahrzehntelanger marktgläubiger Wohnungspolitik. Die vormals gängigen Modelle zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums schwächeln.

1. Sozialbauwohnungen

Die mit öffentlichen Fördermitteln errichteten Sozialwohnungen gehen aus der Bindung und werden preisfrei. Zwar versuchen Bund und Länder, dem durch die Förderung des Baues neues Fördermittel entgegen zu wirken. Aber selbst ehrgeizige Vorhanden werden es noch nicht einmal schaffen, den jetzigen Stand an Sozialbauwohnungen zu halten.

2. Kommunaler Wohnungsbestand

Leider zeigen sich aktuell die Folgen des massenhaften Verkaufs kommunaler Wohnungsbestände Anfang der 2000-er Jahre. Mit ihnen haben die Kommunen ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerungsinstrument aus der Hand gegeben. Nun sollen private Wohnungsunternehmen letztlich die Wohnungsfrage durch den Wohnungsneubau lösen. Die Kommunen haben immer weniger Wohnungen, die sie denjenigen Bürgern zur Verfügung stellen können, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation keine Chance haben, Wohnraum zu erhalten. Zwar haben inzwischen einige Kommunen dieses Problem erkannt und verzichten auf den weiteren Verkauf ihrer Bestände, aber nur eine massive Ausweitung der kommunalen Bestände könnte Druck von den Wohnungsmärkten nehmen. Hier fehlt es nicht nur vielerorts an dem politischen Willen und vielleicht auch an Geld, sondern vor allem an bezahlbaren Grund und Boden.

3. Wohnungsgemeinnützigkeit

Gerade in Zeiten großer Wohnungsnot in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts, aber auch nach dem zweiten Weltkrieg, spielten gemeinnützige Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung. Leider hat die Kohlregierung Ende der 1980-er Jahre dieses Modell des

[1] Tatsächlich wurden im Jahre 2016 278.000 Wohnungen und im Jahre 2015 248.000 Wohnungen fertig gestellt. Hiervon waren im Jahre 2016 nur 53.000 Mietwohnungen und im Jahre 2015 46.000 Wohnungen. Hiervon sind aber in beiden Jahren nur 40.000 Sozialwohnungen fertig gestellt worden. Dies reicht noch nicht einmal aus, den jährlichen Schwund von 50.000 Sozialwohnungen zu kompensieren.

https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/40480-deutschland-2017-1-million-wohnungen-fehlen-mieten-steigen-ungebremst.html

steuerbegünstigten gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus abgeschafft und damit einen Teil der sozialen Steuerung des Wohnungsmarkts vernichtet.

Demgegenüber steht eine immer größere Anzahl von Menschen, die keine bezahlbare Wohnung mehr finden können. Schon jetzt haben in den Ballungszentren zwischen 40 und 50 % der Haushalte einen nur begrenzten Zugang zu dem Wohnungsmarkt. Dies lässt sich daran ablesen, dass diese nach berechtigt wären, aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögenssituation einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten[2]. Diese Personengruppe hat weder Chancen angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Bedingungen zu bekommen noch den Kredit zu erhalten, der sie in die Lage versetzen würde, eigenen Wohnraum zu errichten oder zu erwerben. Da hilft dann auch kein Baukindergeld.[3]

Vor diesem Hintergrund wird klar, dass ein starker Mieterschutz unerlässlich ist. Leider wird der soziale Mieterschutz vom BGH als Revisionsinstanz für das Mietrecht seit 2001 immer stärker eingeschränkt. Ein korrigierendes Eingreifen des Gesetzgebers wäre seit Jahren dringend erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird der Entwurf zu bewerten sein. Interessant an dem Entwurf ist, dass er viele Vorschläge, die die große Koalition noch in der vorherigen Legislaturperiode präsentiert hatte, nicht mehr weiterverfolgt. So wird sowohl der Reformbedarf des Kündigungsschutzes völlig ignoriert und auch vom Reformvorhaben zum Mietspiegel Abstand genommen. Ob die jetzt „abgespeckte“ Version ausreichend ist, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, erscheint daher mehr als zweifelhaft.

Neben einer Reform des Kündigungsrechts, einer Verschärfung der Mietenbremse und der Reform des Modernisierungsrechts bedarf es schließlich auch einer Reform des Miethöherechts. Neben der Kritik an der jetzt geplanten Reform, die ich schlicht für zu schwach halte, enthält unsere Stellungnahme zahlreiche Reformvorschläge und ergänzend dazu Vorschläge für die gesetzliche Umsetzung.

B. Begrenzung der Wiedervermietungsmiete

Der Entwurf zur Verbesserung der Mietpreisbremse soll dieses Instrument zur Dämpfung der Mieten verbessern. Aufgrund des komplizierten Verfahrens und der vielen Ausnahmen ist die Mietpreisbremse zurzeit schwer handhabbar. Sie wird daher nur sehr unzureichend in Anspruch genommen. Dem will die Bundesregierung entgegentreten.

---

[2] Siehe hierzu http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mieten-in-sozialwohnungen-kaum-guenstige-angebote-auf-freiem-markt-a-1067873.html

[3] vgl. Bericht des Bundesrechnungshofes an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages 2018, S. 18

Dies ist allerdings nur zum Teil gelungen. Die sich in der Praxis im Umgang mit der Mietpreisbremse ergebenen Probleme sind vielfältig. Der Entwurf will jedoch nur die Rüge im Sinne des § 556 g BGB vereinfachen und den Vermieter zwingen, alle Umstände offen zu legen, die Einfluss auf die gesetzlich zulässige Miete haben. So soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, seine Rechte besser wahrnehmen zu können.

Die Mietpreisbremse knüpft zudem an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Diese zu ermitteln, erweist sich in der Praxis regelmäßig als streitanfällig. Die Mietspiegel, die lange Jahre relativ sicher die Vergleichsmieten dargestellt haben, sind zunehmenden Angriffen von Großvermietern ausgesetzt und führen zu oft nicht mehr sicher kalkulierenden gerichtlichen Auseinandersetzungen. Eine Verschärfung der Mietpreisbremse bedarf zwingend einer Reform und Stärkung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dazu später unter 4. Sowohl zur Reform der Mietpreisbremse als auch zur Reform der Vergleichsmiete finden Sie in Anlage Gesetzesvorschläge.

1. Offenbarungspflicht Vormietermiete, Modernisierungskosten und Bezugsfertigkeit

Eine Verbesserung der derzeitigen Rechtslage stellt die Auskunftspflicht und die Sanktion – nämlich der Verlust des Rechts des Vermieters, zumindest die Vormiete zu verlangen – dar. So kann der Mieter abschätzen, ob sich eine Rüge lohnt. Es ist auch zu begrüßen, dass die ursprünglich nur auf die Vormiete bezogenen Auskunftspflicht auf die übrigen Umstände erweitert wurde, die auf die Miethöhe Einfluss haben. Die Offenbarung der Sachverhalte, die eine Ausnahme zur Mietenbremse rechtfertigen, dient auch der Streitvermeidung. Ist der Mieter bei Vertragsschluss über alle Umstände im Bilde, die eine Ausnahme von der Mietpreisbremse rechtfertigen, kann er auch besser eine Entscheidung über die Anmietung treffen. Stellt er fest, dass aufgrund der Ausnahmetatbestände die Miete trotz Mietpreisbremse für ihn nicht tragbar ist, kann eine wirtschaftlich sinnvolle Entscheidung treffen.

Wegen der unvorhersehbaren Probleme mit der Miethöhe kann sich der Mieter derzeit nie sicher sein, ob eine Rüge der Miethöhe zum gewünschten Erfolg führen wird. Dieses Risiko konnte eigentlich nur eingehen, wer zur Not die geforderte Miete zahlen konnte. Schützenswert sind aber auch diejenigen Mieter, die zwar die zulässige Miete, aber nicht die überhöhte Miete zahlen können. Hier muss eine stärkere Sicherheit für die Mietenden hergestellt werden.

2. Herabsetzung der Hürden für die Rüge nach § 556 g BGB

Das derzeitige Rügeverfahren ist zu kompliziert, es schützt nur den unredlichen Vermieter und verbaut den Zugang zum Recht.

Zunächst ist die Mietpreisbremse ein zivilrechtlicher Ansatz, der derzeit allein zwischen den Vertragsparteien wirkt. Sie setzt insbesondere den informierten und engagiert für seine Rechte eintretenden Mieter voraus. Eines der Haupthindernisse bei der Umsetzung der Mietenbremse ist tatsächlich die in § 556 g Absatz 2 BGB geregelte Rügeobliegenheit des Mieters. Er muss den Vermieter auf die überhöhte Miete hinweisen und kann erst ab diesem Zeitpunkt die überhöhte Miete zurückverlangen. Welcher Neumieter möchte sich aber gerne gleich nach Einzug mit seinem Vermieter anlegen? Wer kennt – ohne rechtliche Beratung – die Anforderungen, die an die Realisierung des Rückforderungsanspruchs zu stellen sind? Dies erkennt der Gesetzesvorschlag zwar an und schraubt die Anforderungen an die Rüge herunter. Notwendig soll nunmehr nur noch die einfache Rüge sein. Durch die vorgesehene Streichung des § 556 g Absatz 2 Satz 2 BGB müsste der Mieter zukünftig nicht mehr die Tatsachen darlegen, auf denen seine Beanstandung beruht. Er soll die Höhe der seines Erachtens höchstzulässigen Wiedervermietungsmiete nicht mehr im Einzelnen darstellen müssen. Dies enthebt ihn von der Pflicht, die Miete genauer ermitteln zu müssen.

Das grundsätzliche Problem der Rügeobliegenheit löst die Regelung jedoch nicht. Allein die Beanstandung der Miethöhe ist ein „unfreundlicher“ Akt, der Hürden für den Mieter aufstellt. Zudem ist diese Rüge zwingende Voraussetzung, dass der Mieter überhaupt erst mit einer Herabsetzung der Miete rechnen kann. Dies privilegiert den rechtsschutzversicherten, informierten Mieter. Je länger der Mieter mit seiner Rüge wartet, desto besser für den Vermieter. Denn er behält die rechtswidrig überhöhte Miete für den Zeitraum bis zur Rüge. Eine sachliche Rechtfertigung für dieses Geschenk an unredliche Vermieter ist nicht ersichtlich. Aus diesem Grund ist die Rügeobliegenheit schlicht zu streichen. So kann der Mieter ggf. sogar noch nach Ende des Mietverhältnisses überhöhte und noch nicht verjährte Mieten zurückfordern. Der Vermieter, der hiermit rechnen muss, wird sich sehr wohl überlegen, ob er eine Miete verlangt, die die zulässige Miete nach der Mietpreisbremse übersteigt.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordern in diesem Zusammenhang die Abschaffung der Rügeobliegenheit (und wollen diese durch eine Auskunftspflicht ersetzen), II 1 b). Dieser Vorschlag ist aus den oben dargelegten Gründen zu begrüßen. Ich gehe davon aus, dass mit der Abschaffung der Rügeobliegenheit auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grüne eine Rückerstattung der überzahlten Mieten ab Vertragsbeginn fordern. Letztlich die gleiche Forderung stellt auch die Fraktion DIE LINKE im Antrag 19/4885 unter II 1. b) auf.

3. Weitere Verschärfung der Mietpreisbremse

Insgesamt wird die Mietpreisbremse aber nicht nur wegen der komplizierten Rügeobliegenheit ihren Ansprüchen nicht gerecht.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben ihrerseits weitere Vorschläge zur Verbesserung der Mietpreisbremse präsentiert und diese als Forderungen formuliert. Gleiches gilt für die Fraktion DIE LINKE. Hierzu im Folgenden:

a. Zeitliche Entfristung

Derzeit sind die Regelungen in §§ 556 d ff BGB bis zum 31.12.2020 zeitlich befristet. Diese Befristung soll gestrichen werden. Die Grünen fordern unter II 1. d.) die Mietpreisbremse dauerhaft im Mietrecht zu integrieren und die mögliche Geltung vor Ort auf mindestens 10 Jahre auszuweiten. Die zeitliche Entfristung ist zu begrüßen.

§ 556 d Absatz 2 BGB bestimmt, dass die Landesregierungen Gebiete ausweisen können, in denen die Mietenbremse gelten soll, sofern die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Verträge und auch Staffelmietvereinbarungen, die **vor** dem Inkrafttreten einer solchen Verordnung im jeweiligen Gebiet abgeschlossen worden sind, bleiben uneingeschränkt wirksam (§ 35 Absatz 1 EGBGB) und Erhöhungen, die schon vor Auslaufen der Regelung vereinbart werden, aber erst **nach** dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Verordnung oder der gesetzlichen Ermächtigung eintreten, sollen wirksam sein (§ 35 EGBB in der Fassung vom 8.2.2016, BGBl. 2016 Teil I S. 1594). Die Verordnung ist nach dem Gesetz befristet für maximal 5 Jahre zu erlassen. Das ist durchaus sinnvoll, damit gegen Ende dieser Zeit evaluiert wird, ob die Verlängerung der Schutzverordnung angemessen ist. Bei den fünf Jahren sollte verbleiben, um eine relativ enge Überprüfung zu gewährleisten. Die fünfjährige Dauer ist im Übrigen auch bei der Ermächtigung zur Begrenzung der Kappungsgrenze bei Grundmietenerhöhungen nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB vorgesehen.

Hingegen muss aber das Gesetz selbst in der Weise geändert werden, dass die Ermächtigung auch weiter gilt, wenn der Gesetzgeber nicht tätig wird. Sollte sich tatsächlich der Wohnungsmarkt soweit entspannen, dass die Mietpreisbremse für das einzelne Gebiet oder auch für alle Gebiete nicht mehr nötig ist, dann wäre nur jeweilige Landesverordnung aufzuheben oder sie tritt mit Zeitablauf außer Kraft. Es kann jedoch nicht sein, dass bei erneuter Anspannung von Wohnungsmarktverhältnissen in einzelnen Gebieten immer erst noch wieder auf die Initiative des Bundesgesetzgebers gewartet werden muss. Gerade die Entwicklung der letzten Jahre belegt, dass eine drohende Zuspitzung der Wohnungsmangellage oft von den Experten vor Ort längst belegt war, der Gesetzgeber aber erst mit großer zeitlicher Verzögerung reagierte. So war ein erheblicher Teil der nachteiligen Entwicklung nicht mehr rückgängig zu machen. Die Landesverordnungsgeber können stattdessen deutlich flexibler reagieren.

Die Forderung nach einer zeitlichen Entfristung wird begrüßt.

b. Herabsetzung der Anforderungen an die Ermächtigungsgrundlage

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordern eine Abschaffung der Definitionen von Wohnrammangelgebieten. Die Ermächtigungsgrundlage soll der in § 577 a BGB angeglichen werden. Tatsächlich enthält § 556 d Absatz 2 Satz 2 BGB Kriterien, unter denen eine Mangellage angenommen werden kann. Weiterhin sind formelle Anforderungen bestimmt, die bei der Aufstellung der Verordnung eingehalten werden müssen. Tatsächlich scheiterten gleich mehrere Landesregierungen bei der Einführung der Mietpreisbremse genau an diesen formellen Kriterien[4]. Wohlgemerkt scheiterten die Verordnungen nicht an der Frage, ob tatsächlich eine Mangellage vorlag. In Hessen war die Begründung der Verordnung nicht im Gesetzes- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden. In Hamburg war die Begründung schlicht zu oberflächlich.

An solchen formalen Hürden sollte aber eine derartige Verordnung nicht scheitern. Entscheidend dürfte vielmehr sein, ob tatsächlich eine Mangellage vorliegt. Von daher spricht nichts dagegen, die Anforderungen an die Verordnung herabzusetzen und die Regelungen, die es für die Kappungsgrenzen VO und für die Sperrfrist VO gibt, hier zu übertragen. Die entsprechende Ermächtigung ist bereits vom Bundesverfassungsgericht[5] als verfassungsrechtlich ausreichend bestimmt und als mit Artikel 14 GG vereinbar angesehen worden. Dies hat der BGH[6] auch für Kappungsgrenzenverordnung am 04.11.2015 entschieden.

c. Streichung der Einschränkungen, § 556 e BGB

Sowohl BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN als auch die LINKEN fordern die Streichung der Einschränkungen bei Geltendmachung der Mietenbremse. So verstehe ich die Forderung II. Nr. 1 c der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und II Nr. 1 d im Antrag der Linken 19/4885. Beides wird von hieraus begrüßt.

Die Ausnahmen der Mietenbremse tragen ebenso wie die Rügeobliegenheiten dazu bei, Wohnraummieter an der Wahrnehmung ihrer Rechte zu hindern. Sie sind für den mietenden Verbraucher schlicht nicht zu durchschauen.

Gegenwärtig kann der Vermieter, der mit dem Vormieter eine höhere Miete als die nach § 556 d Absatz 1 BGB zulässige Miete vereinbart hatte, vom Nachfolgemieter diese überteuerte Vormietermiete verlangen. Dies privilegiert den unredlichen Vermieter und benachteiligt den Vermieter, der sich schon

[4] u.a. Bayern, LG München 14 S 10058/17, Hessen, LG Frankfurt 2-11 S 183/17

[5] BVerfGE 38, 348, 357 ff. zur Zweckentfremdungsverbotsverordnung

[6] BGH VIII ZR 217/14, GE 2016, 113

bisher bemühte, im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben. § 556 e Absatz 1 BGB ist daher ersatzlos zu streichen.

Ebenfalls kann der Vermieter nach der derzeitigen Fassung der Mietpreisbremsenregelung Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die er in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung durchgeführt hat, fiktiv auf die höchstzulässige Miete entsprechend § 559 BGB aufschlagen. Dies betrifft einerseits den Fall, dass der Vermieter während der Mietzeit des Vormieters Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt hat, aber vom Vormieter einen entsprechenden Modernisierungszuschlag nicht verlangt hat. Andererseits wäre die Einschränkung anzuwenden, wenn der Vermieter die erhöhte Miete zwar verlangt, der Vormieter diese aber nicht gezahlt hat. Und Drittens wäre die Einschränkung anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierung erst durchgeführt hat, nachdem der Vormieter die Wohnung verlassen hat.

Da Modernisierungsmaßnahmen definitionsgemäß zu einer besseren Ausstattung der Wohnung führen, wird sich eine relevante Verbesserung auch in der ortsüblichen Vergleichsmiete niederschlagen. Das reicht für den sorgfältig wirtschaftenden Vermieter aus und vermeidet andererseits Fehlanreize. Daher soll diese Privilegierung in § 556 e Absatz 2 BGB ebenfalls gestrichen werden. Das entspricht im Übrigen schon jetzt der Regelung im Bestand. Die Modernisierungsumlage wird im Bestandsmietverhältnis Teil der Grundmiete und ist damit auch Teil der Ausgangsmiete für die nächste Mieterhöhung. Gleiches sollte bei der Mietpreisbremsenmiete gelten.

d. Streichung der Ausnahmen, § 556 f BGB

Beide vorgenannten Fraktionen wollen auch die Ausnahme des § 556 f BGB reformieren. Die Forderungen finden sich unter den unter c. genannten Nummern in den Anträgen.

Die Mietpreisbremse gilt nach der derzeitigen Regelung nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Bestandsbauten.

Beide Fraktionen wollen, dass bei Mietpreisbremse auch für Neubauten gelten soll. Die Grünen nehmen hierbei jedoch den Erstbezug ausdrücklich aus. Eine Anwendung der Mietpreisbremse auf Neubauten sei abzulehnen. Dies ist aber auch schlicht unpraktikabel, da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ermittelt werden kann.

Gerechtfertigt ist die Freistellung der Neubauwohnungen in den ersten zwei Jahren, da die Mieten für Neubauten in dieser Zeit noch nicht in den Mietspiegel einfließen, eine ortsübliche Vergleichsmiete

somit nicht feststellbar ist. Nach Ablauf dieser Zeit bildet sich aber die ortsübliche Miete auch für Neubauwohnungen im Mietspiegel ab, der alle zwei Jahre zu aktualisieren ist.

§ 556 f Satz 1 BGB ist daher so zu ergänzen, dass nur die Erstvermietung innerhalb der ersten zwei Jahre von der Mietpreisbremse freigestellt wird.

Hingegen muss die Freistellung der umfassend modernisierten Bestandswohnungen entfallen. Es gilt wie vorstehend: Eine umfassend sanierte Wohnung hat eine deutlich höhere ortsübliche Vergleichsmiete, hierüber kann der Vermieter, wenn ein relevanter Zusatznutzen geschaffen worden ist, seine Investitionen refinanzieren. Das muss ausreichen. Die Privilegierung umfassend modernisierter Wohnungen bei der Neuvermietung schafft einen zusätzlichen Anreiz, Mieter mit Modernisierungsandrohungen aus ihren Wohnungen zu vertreiben. § 556 f Satz 2 BGB ist daher zu streichen.

e. Reduzierung des Prozentsatzes in § 556 d Absatz 1 BGB

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert unter II Nr. 1 a), die höchstzulässige Miete von aktuell 10 Prozent auf 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken. Im Hinblick auf die im Zivilrecht an vielen Stellen existierende Wesentlichkeitsgrenze von 10 %, (u.a. sind Flächenabweichungen für das Minderungsrecht bei weniger als 10 % unwesentlich und rechtfertigen keinen Mangel) halte ich die aktuelle Regelung für sachgerecht.

f. Sanktionierung des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn eine Mietpreisüberhöhung sanktioniert wird. Nur hierdurch wird das Unrecht, das die Gesellschaft dem Ausnutzen der Mangellage zuschreibt, deutlich. Fehlverhalten wird sanktioniert. Im Falle einer Ordnungswidrigkeit kann von Amts wegen ermittelt werden. Der einzelne Mieter muss nicht selbst aktiv werden. Ist ein Verstoß durch das zuständige Wohnungsamt feststellt worden, kann die Rückzahlung auch durch die Behörde angeordnet werden. Gerade aus Praktikabilitätsgründen wäre eine derartige Regelung sinnvoll. Tatsächlich vordringlicher erachte ich allerdings, § 5 WiStrG zu reaktivieren. Dazu gleich im Folgenden.

C. Reaktivierung des § 5 WiStrG neben der Mietpreisbremse

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert unter II Nr. 8 a) die praxistaugliche Ausgestaltung von § 5 WiStrG. Es soll das Wort „Ausnutzen“ in der Vorschrift gestrichen werden. Die Fraktion DIE LINKE stellt unter Dr. 19/4885 unter II Nr. 4 a) die gleiche Forderung. Dies ist zu begrüßen.

Man wird dem Anspruch einer Mietendämpfung nur dann gerecht werden können, wenn man die Frage der Mietpreisüberhöhung nicht allein den Vertragsparteien überlässt. Vielmehr muss die Mietpreisüberhöhung für den Vermieter bußgeldbewehrt bleiben und so dem Staat die Möglichkeit geben, unabhängig von dem Willen des einzelnen Mieters gegen Mietpreisüberhöhung vorzugehen. Eine unzulässige Mietpreisüberhöhung muss bußgeldbewehrt und in besonders verwerflichen Fällen strafbar sein.

1. Ausgangslage

Dies ist eigentlich bereits jetzt schon gesetzlich vorgesehen.

§ 291 StGB bestimmt, dass Mietwucher bestraft wird. Wenn die Miete in einem auffälligen Missverhältnis zur Gegenleistung steht – in der Regel bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 50 % – und der Vermieter hieran nicht schuldlos ist, macht er sich strafbar. Daneben gibt es die Vorschrift des § 5 WiStrG. Sie bestimmt, dass die Vereinbarung über eine Miethöhe, die 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, dann unwirksam ist, wenn der Vermieter hierbei das geringe Wohnungsangebot und damit die Zwangslage der Mieter ausnutzt.

Bis zum Beginn dieses Jahrtausends ließen sich die beiden Sanktionsnormen dahingehend unterscheiden, dass die strafrechtliche Norm stärker die individuelle Lage des einzelnen Mieters im Fokus hatte. Wird seine Notlage ausgenutzt und steht die Leistung und die Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis (i.d.R. Miete 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) ist dies strafbar. Demgegenüber hebt das Wirtschaftsstrafgesetz auf die Knappheitssituation am Wohnungsmarkt ab.[7] Bis zur Entscheidung des BGH im Jahre 2004 ging man davon aus, dass die § 5 WiStrG als Ordnungswidrigkeitsnorm weniger den einzelnen Mieter, als vielmehr die Wohnungsmarktordnung im Interesse der Allgemeinheit vor sog. Ausreißern auf dem Mietpreissektor schützen sollte.[8]

Dies hat sich mit der Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2004[9] geändert. Der BGH sieht es für die Erfüllung des § 5 WiStrG nunmehr als Voraussetzung an, dass die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete ursächlich war. Dazu müsse der Mieter darlegen und ggf. beweisen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen ist. Hierbei sei der Mieter bei der Suche auf das gesamte

[7] u.a. Bohner, Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung, 2. Aufl. S. 7
[8] Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. III 46
[9] Versäumnisurteil vom 28.01. 2004 - VIII ZR 190/03)

Stadtgebiet zu verweisen[10], der Mangel müsse in den qualifizierten Teilmärkten vorliegen[11]. Diese Auslegung des § 5 WiStrG durch den BGH, weg von der typischen Preisvorschrift, hat in der Praxis aufgrund der enormen Hürden für die Darlegung auf Mieterseite letztlich zu einer Entwertung geführt. Kaum ein Mieter wird in der Lage sein, dies substantiiert vorzutragen. Zumal der BGH das Merkmal des Ausnutzens in § 5 WiStrG als das **bewusste** Zunutze machen einer für den anderen Teil ungünstigen Lage ausgelegt hat[12]. Einen Beweis dieser inneren Tatsache kann der Mieter so gut wie nie führen. Mit dieser Rechtsprechung gleicht der § 5 WiStrG immer stärker dem Wuchertatbestand des § 302 StGB und teilt mittlerweile dessen Schattendasein.

2. Lösung durch Reform des § 5 WiStrG

Vor diesem Hintergrund sollte § 5 WiStrG durch die Streichung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen" reaktiviert werden. An diesem Tatbestandsmerkmal macht der BGH seine restriktive Rechtsprechung fest. Um der Aussegmentierung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, sollte eine Teilgebietsbetrachtung bezüglich des Vorliegens eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum durch eine entsprechende Änderung des Gesetzes ermöglicht werden. Diesbezüglich hatte der Hamburger Senat in der letzten Legislaturperiode einen Gesetzesvorschlag (BR Drs. 176/139) eingebracht. Zusätzlich sollte die bereits seit Jahren bestehende Forderung aufgegriffen werden und klargestellt werden, dass im Falle der Mietpreisüberhöhung nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete und nicht – wie es die derzeitige Rechtsprechung[13] annimmt – die höchste gerade noch zulässige Miete gefordert werden kann.[14] Denn diese Regelung privilegiert den ordnungswidrig Handelnden. Im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums schützt Art. 14 GG jedoch nicht ein Recht des Vermieters auf höchstmögliche Rendite.[15]

Wenn man die übrigen Teile der Regelung unverändert lässt, garantiert § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStrG für den Vermieter einen ausreichenden Schutz. Kann der Vermieter nachweisen, dass die Miete zur Deckung laufenden Aufwendungen für die Mietsache nicht ausreicht, kann die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStrG sanktionslos überschritten werden. Damit sind die Interessen des Vermieters ausreichend gewahrt.

Die Verbesserung des § 5 WiStrG hätte auch den großen Vorteil, dass man hier keine neuen Wege gehen müsste. § 5 WiStrG war in der bisher gültigen Fassung und unter Berücksichtigung der damaligen

[10] BGH Urteil vom 13.04. 2005 - VIII ZR 44/04
[11] BGH a.a.O.
[12] BGH a.a.O.
[13] BGH Rechtsentscheid vom 11.01.1984 - VIII ARZ 13/83
[14] u.a. Derleder WuM 2013, 383, 386
[15] instruktiv hierzu Derleder, a.a.O., 391)

Rechtsprechung bereits mehrfach auch verfassungsrechtlich auf dem Prüfstand, ohne dass es hier Beanstandungen gegeben hätte. Die seinerzeitige Initiative des Hamburger Senats hatte einzig und allein das Ziel, die Rechtslage vor den Entscheidungen des BGH aus den Jahren 2004 und 2005 wiederherzustellen. Wenn man den Wohnungsmarkt vor Überhitzung schützen und bezahlbaren Wohnraum auch für ärmere Mieter erhalten will, ist eine effektive Sanktionsnorm notwendig. Um hier Streit über die Miethöhe zu vermeiden, sollte eine Beweisvermutung dahingehend aufgenommen werden, dass von einem Vorliegen eines geringen Wohnungsangebots auszugehen ist, wenn die Wohnung in einer Region gelegen ist, in der die Mietpreisbremse gilt.

Der nach § 5 WiStrG unredliche Vermieter sollte nur noch die ortsübliche Miete und nicht – wie bisher – die um 20 % überhöhte Miete verlangen können. Bei einem Verstoß gegen § 5 WiStrG muss der Mieter die Möglichkeit haben, die Mieten zurück zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nur diese verschärfte Sanktion kann die effektive Durchsetzung der Norm garantieren.

3. Mietpreisbremse und verbesserter § 5 WiStrG

Auch mit einer reformierten Mietenbremse, wie hier vorgeschlagen, wäre trotzdem § 5 WiStrG erforderlich. Sie begrenzt die Miethöhe in den Fällen, in denen keine Mietenbegrenzung gilt. Das ist insbesondere in den Fällen wichtig, in denen die Mietenbremse grundsätzlich nicht gilt (kein Gebiet mit ausgewiesener Wohnungsnot) oder wenn – wie bei der Indexmiete – die Vergleichsmiete bei Miete.

Da die Ausnahmen zur Mietenbremse im Übrigen entfallen, ergibt sich dann folgende klare Regelungsstruktur: Der Vermieter darf unter keinen Umständen eine Miete fordern, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt. Überschreitet er sogar diese Grenze, gilt jegliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete als rechtswidrig, egal ob sie durch eine Wiedervermietung oder durch eine Mieterhöhung erreicht wurde. Die Pflicht zur Herausgabe an den Mieter oder zur Abführung sämtlicher Beträge, die die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen, vermeidet den bisher durch das Gesetz gegebenen Anreiz, die 20 %-Marge auszureizen.

D. Reform des Rechts zur Ermittlung der Vergleichsmiete

Zentrales Rechtsinstitut sowohl für die Mietpreisbremse als auch für die Mieterhöhung im Bestand ist die ortsübliche Vergleichsmiete. In diesem Zusammenhang haben sowohl die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN als auch die Fraktion DIE LINKEN Forderungen aufgestellt. Unter II Nr. 2 b) fordern die Grünen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Einbeziehung der in den letzten 10 Jahren vereinbarten und veränderten Mieten. Die Linken fordern eine Einbeziehung aller Mieten.

Gleichzeitig wollen die Grünen unter II Nr. 3. a die qualifizierten Mietspiegel stärken, die Fraktion DIE LINKEN stellt diese Forderung ebenfalls unter BT-Drs. 19/4885Ziffer II 2 a auf. Sie fordert zudem eine Verpflichtung von Städten mit mehr als 25.000 Einwohnern, qualifizierte Mietspiegel aufzustellen.

Qualifizierten Mietspiegeln droht wegen der Auseinandersetzungen über deren Erstellung ein Bedeutungsverlust. Dem kann durch Festlegung der Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels in einer Satzung oder Rechtsverordnung begegnet werden. Dabei sollte die Vermutungswirkung qualifizierter Mietspiegel gestärkt und der Bedeutung eines Sachverständigengutachtens gleichgestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete spielt derzeit sowohl bei der Grundmieterhöhung als auch bei der Mietpreisbremse eine wichtige Rolle. Die Miete darf nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Bei Neuvermietung darf der Vermieter keine Miete verlangen, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In der Praxis wird die ortsübliche Vergleichsmiete über die Mietspiegel abgebildet. Aus diesem Grunde rücken diese in das Zentrum der Auseinandersetzung.

1. Einbeziehung aller Mieten in die Ermittlung der Vergleichsmiete

Derzeit werden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert worden sind.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich – von der Grundidee her – um die Miete, die gemeinhin für vergleichbare Wohnungen gezahlt wird. Es sind daher nicht nur die in jüngerer Zeit neu vereinbarten Mieten zu berücksichtigen, sondern auch die unveränderten Bestandsmieten, die offenbar von diesen Vermietern als auskömmlich und nicht unangemessen angesehen werden. Dies hat auch einen guten Grund: Im bundesdeutschen Recht sind Änderungskündigungen ausgeschlossen. Die Vermieter dürfen nicht kündigen, um einen höheren Mietzins zu erzielen. Als Ausgleich wird ihnen das Recht eingeräumt, die Miete unter Beachtung einer dreijährigen Kappungsgrenze von 15 bzw. 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Das kann nicht die Neuvermietungsmiete sein, denn das wäre die Miete, die der Vermieter bei einer Änderungskündigung erzielen würde. Dann hätte man sich dieses Verbot schlicht sparen können.

Daher ist die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur die bei Neuvermietung erzielbare Miete, sondern die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird. Der Vermieter soll das bekommen, was die anderen Vermieter – im Schnitt – auch an Miete

erhalten. In dieser ortsüblichen Vergleichsmiete müssen allerdings auch wirklich alle Mieten enthalten sein, also sowohl aktuell vereinbarte als auch lange nicht veränderte Mieten.

Nach aktueller Gesetzeslage sollen hingegen bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nur diejenigen Mieten eine Rolle spielen, die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder geändert wurden. Die Mieten, die also schon lange nicht erhöht worden sind, finden bei der Ermittlung keine Berücksichtigung. Eine inhaltliche Rechtfertigung dafür gibt es jedoch nicht. Diese systemwidrige Beschränkung wird seit Jahren immer wieder von der Mieterseite kritisiert. Das BMJV hatte in der letzten Legislaturperiode einen Vorschlag zur Reform der Vergleichsmiete erarbeitet und empfohlen, den Zeitraum zumindest von 4 auf 10 Jahre zu erhöhen. Konsequent ist es jedoch, alle Mieten einzubeziehen. Dies sollte auch so geregelt werden.

2. Stärkung des qualifizierten Mietspiegels

a. Die derzeitige Rechtslage

Die ortsübliche Vergleichsmiete – Orientierung für Mieterhöhung und Mietenbremse – wird in der Praxis entweder durch Sachverständigengutachten oder durch einen Mietspiegel ermittelt. Zwar kann der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auch mit Vergleichswohnungen oder einer Auskunft aus einer Mietdatenbank begründen. Für den Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess ist jedoch entweder ein Mietspiegel oder ein Sachverständigengutachten heranzuziehen.

Man unterscheidet weiter zwischen einem sog. einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel. Während der einfache Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete ist, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist und alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden muss, setzt ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB zudem voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Gemeinden oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wurde.

Gem. § 558 d Absatz 3 BGB wird vermutet, dass bei Einhaltung des Verfahrens zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Durch diese Vermutungswirkung erlangt der qualifizierte Mietspiegel große praktische Bedeutung, da mit ihm die ortsübliche Vergleichsmiete anwenderfreundlich und rechtsverbindlich ermittelt werden kann. In der Vergangenheit konnte der qualifizierte Mietspiegel so seine streitbefriedende Funktion erfüllen.

Über 97 % der mit einem Mietspiegel begründeten Mieterhöhungsverlangen wurden bislang außergerichtlich erledigt[16] – eine ansehnliche Quote. Doch kann die Vermutungswirkung angegriffen werden. Auch wenn ein Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel erstellt und seitens der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist, obliegt dem Gericht die Überprüfung, ob die Anforderungen des § 558 d Absatz 1 BGB eingehalten wurden, sofern dies von einer Vertragspartei bestritten wurde[17]. Dabei muss die Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stellt, im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringen. Gelingt dieser substantiierte Angriff, führt dies zu einer asymmetrischen Beweislastverteilung. Denn nun muss derjenige, der sich auf einen qualifizierten Mietspiegel beruft (in der Regel der Mieter), die Qualifiziertheit vollumfänglich beweisen.

Dieser Beweis kann faktisch nur durch ein Sachverständigengutachten geführt werden, was zu einer erheblichen Kostensteigerung im gerichtlichen Verfahren führt. Dieses unberechenbare Prozesskostenrisiko verursacht eine große Verunsicherung auf Seiten der Mieter, die daher die gerichtliche Auseinandersetzung über eine unberechtigte Mieterhöhung zunehmend scheuen. Hinzu kommt die fatale Folge, dass die mit viel Aufwand und hohen Kosten für die Gemeinden aufgestellten Mietspiegel ihre Vermutungswirkung verlieren und dann die Vergleichsmieten mittels einfacher Sachverständigengutachten ermittelt werden, die sich oft nur auf einige wenige vergleichbare Wohnungen stützen, teilweise in handwerklich schlechter Qualität erarbeitet und dann zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden. Ein höchst unbefriedigendes Ergebnis.

b. Die Kritik

Spätestens seit gegen den Widerstand der Wohnungswirtschaft die Mietpreisbremse eingeführt wurde, nehmen die Angriffe vor allem großer Wohnungsunternehmen auf die Mietspiegel zu. Versucht wird, Mietspiegeln die Eigenschaft als qualifizierte Mietspiegel abzusprechen, um auf diese Weise an den Beschränkungen der ortsüblichen Vergleichsmiete vorbei größere Mieterhöhungspotentiale realisieren zu können. Allein die Zahl der veröffentlichten Berliner Gerichtsentscheidungen zu diesem Thema füllt mittlerweile ganze Bände. Dadurch wird der Berliner Mietspiegel in seiner Bedeutung zunehmend geschwächt, so dass die Gefahr besteht, dass zukünftig für die Begründung von Mieterhöhung auf andere Begründungsmittel zurückgegriffen wird.

[16] u.a. Emmert in Handbuch des Mietrechts § 12 Rn. 97
[17] BGH Urteil vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12

Um die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel wieder zu stärken, müssen zum einen Maßstäbe definiert werden, deren Einhaltung unstrittig zur Eigenschaft „qualifizierter Mietspiegel“ führen. Zum anderen ist die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel hervorzuheben, indem ihre Beweisfunktion gestärkt wird.

c. Der Entwurf

Hier muss eine Reform ansetzen. Dies hat das BMJV mit seinem Vorschlag vom April 2016 auch versucht. Dieser an sich begrüßenswerte Versuch ging allerdings nicht weitgehend genug. Eine wirksame Regelung sollte folgende Elemente enthalten.

(a) Definition der wissenschaftlichen Grundsätze

Die wissenschaftlichen Grundsätze waren immer wieder Streitpunkt zwischen Juristen, Statistikern und Verbandsvertretern. Im Sinne eines transparenten Verfahrens und einer praktikablen Entscheidungshilfe für die Prüfung, ob die wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten worden sind, bedürfen insbesondere folgende Punkte einer genaueren Definition:

Größe der Stichprobe: Es werden unterschiedlichste Ansichten zu der Frage vertreten, welche Anzahl an Daten für eine repräsentative Stichprobe erforderlich sind. Die sicherste Methode wäre eine Vollerhebung, die auf Grund des Kostenaufwands in der Praxis ausscheidet. Doch sollte ggf. eine Mindestanzahl an Datensätzen (ggf. im Verhältnis zur Einwohnerzahl) definiert werden. In engem Zusammenhang mit der Repräsentativität der Stichprobe steht auch das Antwortverhalten der befragten Teilnehmer, die zu einem geringen Rücklauf führt und somit ebenfalls Kritik an der Datenerhebung laut werden lässt. Diesem Problem wäre über eine Verpflichtung zur Beantwortung (wie bei den Zensusbefragungen) zu begegnen.

Diskutiert wird auch, Daten bei Abschluss eines Mietvertrages an eine zentrale Stelle zu melden, um auf diese Weise einen Datenpool zu generieren, aus dem Daten für Erhebungen zu Mietspiegeln gezogen werden könnten

Extremwertbereinigung: Es gibt verschiedene Verfahren der Extremwertbereinigung (box-plot-Methode, Interquartilsabstand etc.). Erwägenswert wäre, ein oder zwei Methoden zu bestimmen, bei deren Anwendung die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze legaldefiniert wird. Bei wissenschaftlichem Fortschritt (etwaige weitere oder feinere Methoden), könnte dieser geprüft und dann ggf. in der Verordnung aufgenommen werden.

Spanne: Die Spanne bildet den Rahmen für die erhobenen Mietwerte, die die ortsüblichen Mieten darstellen. Die Größe der Spanne kann damit einen spürbaren Effekt auf die im Mietspiegel dargestellten Daten haben. Die Spanne wird nicht gesetzlich definiert, sondern politisch gesetzt. Während die Vermietervertreter eine möglichst große Spanne favorisieren bzw. eine Spanne für entbehrlich halten, sind aus Sicht der Mietervertreter Spannen unabdingbar, um vereinzelt überhöhte Mieten aus der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten auszuklammern, da sie mit der Üblichkeit der Miethöhe nichts zu tun haben. Es bedarf somit einer Klarstellung, dass es trotz Extremwertbereinigung einer Spannenbildung bedarf. Darüber hinaus sollte die Spanne definiert werden.[18]

Mittelwert: Beim Mittelwert werden zwei Methoden diskutiert: Der Median oder das arithmetische Mittel. Der Median ist der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Das arithmetische Mittel ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Zahlen und ihrer Anzahl berechnet ist. Im Rahmen der Definition der wissenschaftlichen Grundsätze sollte eine Festlegung auf den Median als Mittelwert erfolgen. Die Definition sollte – wie vom BMJV 2016 vorgeschlagen – über eine Rechtsverordnung geschehen. Die gesetzliche Grundlage und die Rechtsfolgen müssen ins BGB aufgenommen und dort ausgestaltet werden.

(b) Beweisfragen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann über einen Mietspiegel oder ein Sachverständigengutachten bewiesen werden. Der qualifizierte Mietspiegel – von den Gemeinden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt und von der Behörde oder den Verbänden anerkannt – gilt als überlegenes Beweismittel. Es wird vermutet, dass die im so aufgestellten Mietspiegel abgebildeten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich wiedergeben.

Wie bereits dargestellt, sehen sich gerade in der jüngsten Vergangenheit die Mietspiegel immer wieder juristischen Angriffen ausgesetzt. In Berlin sollen die letzten Mietspiegel nicht qualifiziert sein, da sie nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden sein sollen. Ob nun ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt wurde, wird derzeit bei einem qualifizierten Angriff derjenigen Partei, für die die Mietspiegelwerte ungünstig sind (i.d.R. für die Vermieter), im Rahmen einer Beweisaufnahme vom Gericht entschieden, das über die ortsübliche Vergleichsmiete im konkreten Einzelfall zu befinden hat. Kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nicht eingehalten sind, verliert der Mietspiegel seine Qualifizierung. Die Vermutung, dass die Mietspiegelwerte die ortsübliche Miete abbilden, entfällt dann.

[18] Die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung enthalten die Aussage, dass eine 2/3-Spanne als „üblich angesehen“ wird (S. 28).

Dies führt dann dazu, dass die Vergleichsmiete entweder über ein teures Sachverständigengutachten ermittelt oder der Mietspiegel als Schätzgrundlage verwandt wird. Ob letzteres die Beurteilung durch den BGH besteht, bleibt abzuwarten. Wenn man sich allerdings überlegt, mit welchen Kosten und mit welchem Aufwand die Mietspiegel erstellt werden und welche Datenmengen darin verarbeitet werden, wird schnell klar, dass allein aufgrund der weitaus breiteren Datengrundlage die im Wege der Mietspiegelerstellung ermittelte ortsübliche Miete weit bessere Ergebnisse abliefern muss, als Sachverständigengutachten, die sich in der Regel auf eine Datengrundlage von Wohnungen im einstelligen Bereich beschränken.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, neben der oben bereits dargestellten Definition der wissenschaftlichen Grundsätze die Beweisregel in Bezug auf den Mietspiegel zu verbessern. Ich schlage daher vorher, eine gestufte Beweisvermutung einzuführen. Es soll grundsätzlich dabei bleiben, dass ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel, der von den Interessenverbänden (Vermieter und Mieter) oder der Behörde anerkannt wurde, die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Darüber hinaus sollte gesetzlich vermutet werden, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden ist, wenn die Interessenverbände und die Behörde den Mietspiegel anerkennen.

Die Beweisvermutung führt gem. § 292 ZPO dazu, dass die unter Beweis gestellte Tatsache (hier also die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze) als bewiesen gilt. Es sei denn, dass der Beweisgegner (i.d.R. der Vermieter) im Einzelfall das Gegenteil beweist. Gerade wenn sowohl Interessenvertreter der Vermieter als auch der Mieter den Mietspiegel anerkennen, kann man davon ausgehen, dass nicht nur die ermittelten Mieten, sondern auch die Aufstellung des Mietspiegels selber ordnungsgemäß erfolgt sind. Ein Gegenbeweis bleibt aber möglich.

Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, den nach Landesrecht für die Aufstellung der Mietspiegel zuständigen Behörden die Möglichkeit einzuräumen, Mietspiegel als lokale Norm für verbindlich zu erklären. Der Behörde soll möglich sein, den Mietspiegel als Satzung bzw. Rechtsverordnung zu erlassen, sofern nach ihrer Prüfung die Regeln bei der Aufstellung eingehalten wurden und die Interessenverbände zugestimmt haben. In diesem Fall würde das Zivilgericht, das über die ortsübliche Miete zu befinden hat, inzident prüfen, ob der Mietspiegel ordnungsgemäß aufgestellt worden ist. In Bundesländern, die über eine Verordnung nach § 47 VwGO verfügen, könnte zudem eine Normkontrolle angestrengt werden. Die doppelte Beweisvermutung und die Möglichkeit durch die nach Landesrecht zuständigen Behörden die Mietspiegel für verbindlich zu erklären, sollen für mehr Sicherheit im Streit über die richtige Miethöhe sorgen.

E. Begrenzung der Grundmietenerhöhung

Sowohl die Fraktion Bündnis90/Die Grünen als auch die Fraktion DIE LINKE fordern eine Begrenzung der Grundmieterhöhungen. Derzeit beläuft sich die Kappungsgrenze auf 20 Prozent in drei Jahren, § 558 Absatz 1 BGB. In Mangellagen beträgt die Kappungsgrenze 15 % in drei Jahren, wenn dies von der jeweiligen Landesregierung durch Verordnung bestimmt ist. Die Mieterhöhungsmöglichkeit ist zusätzlich durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Diese darf durch die Mieterhöhung nicht überschritten werden.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert eine Kappungsgrenze von 10 % statt 15 % in drei Jahren. Die Fraktion DIE LINKE fordert eine Reduzierung auf zwei Prozent pro Jahr, im Antrag unter der Nummer 19/4829 wird eine Begrenzung auf der Mieterhöhungsmöglichkeit auf den Inflationsanstieg verlangt.

Grundsätzlich halte auch ich eine Reduzierung der Kappungsgrenze für dringend angezeigt. Die Bestandsmieten stiegen in den letzten Jahren zumindest in den Ballungsgebieten weit schneller als Löhne und Gehälter, gleiches gilt für die ortsüblichen Vergleichsmieten. In Berlin kletterten die im amtlichen Mietspiegel ausgewiesenen Mieten im Durchschnitt von 5,48 € im Jahre 2015 auf 6,39 € im Jahre 2017, eine Steigerung von 9,4 %. In Hamburg waren es innerhalb von zwei Jahren 5,2 %. Während dieser Zeit betrug die allgemeine Preissteigerung lediglich 1,7 %.

Aus diesem Grunde fällt gerade die ortsübliche Vergleichsmiete als begrenzender Faktor bei der Mieterhöhung immer öfter aus. Die erheblich steigenden Vergleichsmieten eröffnen – zumindest in den Mangelgebieten – immer öfter die Möglichkeit, Mieterhöhungen auch weit jenseits der allgemeinen Teuerungsraten zu realisieren. Diese neu erhöhten Mieten bilden auch eine Grundlage für die späteren Vergleichsmieten und tragen zu deren Steigerung bei. Wenn der Mietanstieg gebremst und bezahlbarer Wohnraum erhalten werden soll, muss die Kappungsgrenze erheblich gesenkt werden. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass von den beiden eine Mieterhöhung begrenzenden Faktoren – Kappungsgrenze und ortsübliche Vergleichsmiete – erstere erheblich weniger streitanfällig ist. Gerade in Zeiten umstrittener Mietspiegel wird auf Dauer eine Dämpfung der Bestandsmieten effektiver über die Kappungsgrenzen zu regeln sein.

Für Mieter im Transferleistungsbezug kommt hinzu, dass die angemessenen Mieten, die höchstens vom Jobcenter oder Grundsicherungsämtern übernommen werden, eine absolute Grenze bei der Übernahme von (erhöhten) Mieten darstellen. Werden die Mieten über die Angemessenheitsgrenze erhöht, wird der erhöhte Satz allenfalls für ein halbes Jahr übernommen und der Mieter aufgefordert,

sich billigeren Wohnraum zu suchen. Leider kann dies auch durch das Wohngeld nicht aufgefangen werden. Die Grundmieten einschließlich kalter Betriebskosten werden nur bis zu gesetzlich festgelegten Höchstbeträgen übernommen. Die Höchsteiträg – zuletzt erhöht im Jahre 2016 – liegen in Berlin für Einpersonenhaushalte bei 434 (München 522 €), bei Zweipersonenhaushalten bei 525 € (München 633 €). Berücksichtigt man, dass die letzte Wohngeldanpassung im Jahre 2009 stattfand, wird schnell klar, dass eine Entlastung für Haushalte mit geringerem Einkommen durch Sozialleistungsbehörden und Wohngeldstellen nicht zu erwarten ist.

Eine Reduzierung der Kappungsgrenze ist daher dringend angezeigt.

F. Regelungen zur Modernisierung der Mietsache

Der Gesetzentwurf nimmt die seit Jahren bestehende Forderung nach einer Senkung der Modernisierungsumlage in § 559 BGB auf. Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen gibt es mit Unterbrechungen bereits seit den 1950-er Jahren. Sie bedurften aufgrund der damals weitgehend geltenden Mietpreisbindung der Zustimmung der Behörden und bewegten sich zwischen 6 und 15 %. Sie sollten zunächst dazu dienen, die Wohnungen, die zum Teil noch Etagentoiletten und keine Bäder aufwiesen, mit einem höheren Wohnkomfort auszustatten. Zutreffend weist die Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfes darauf hin, dass es 1974 zur Einführung des Miethöhegesetzes und damit zunächst zu einer Modernisierungsumlage von 14 % kam, die 1978 auf 11 % gesenkt wurde. Diesen Werten lag 1974 ein durchschnittlicher Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke von 10,44 Prozent zugrunde, der sich 1978 bereits auf 6,39 Prozent abgesenkt hatte. Aus einer Absenkung der Kreditzinsen von ca. 4 % folgte eine Absenkung der Modernisierungsumlage um 3 %.

Die Begründung des Gesetzesentwurfes weist richtigerweise darauf hin, dass seit 1978 der Umlagesatz konstant geblieben ist, obwohl das Zinsniveau so stark gesunken ist, dass im Januar 2018 der Zinssatz für nicht besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte nur noch 1,65 % betrug.

Das Bundesministerium für Justiz hat erkannt, dass die Modernisierungsmieterhöhung dem Vermieter die Möglichkeit bietet, die Mieten ohne eine Begrenzung nach oben zu erhöhen. Der Vergleich mit den dargestellten Zinssätzen für Spareinlagen zeigt, dass sich hier für den Vermieter eine Gelegenheit bietet, eine Rendite zu erwirtschaften, die ihresgleichen sucht. Insbesondere in der Kombination mit der Umwandlung von Häusern in Wohnungseigentum und dem Verkauf dieser Wohnungen steigt diese Rendite in schwindelerregende Höhen. Der Arbeitskreis Mietrecht des RAV hat in unserer Broschüre

„Preistreiber Modernisierung“[19] einige Beispiele angeführt, in denen die Mieten um bis zu 233 % nach Abschluss der Maßnahmen steigen sollte. Es ist nicht verwunderlich, dass es sich hierbei um Häuser handelt, in denen mehr als 90 % der Mieter bereits vor Beendigung der Baumaßnahmen ausgezogen sind.

Die diesbezüglich von der Bundesregierung geplanten Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor Verdrängung aus ihren Wohnungen, insbesondere auch zum Schutz von Familien vor Verdrängung aus ihrem gewohnten Wohnumfeld sind nicht einmal halbherzig zu nennen und werden ihr Ziel daher nicht erreichen.

Tatsächlich stellt gerade in den Ballungsgebieten die Modernisierungsmieterhöhung eines der vordringlichsten Instrumente der Verdrängung dar. Über die Modernisierungsmieterhöhung kann der Vermieter die Miete abhängig von der Höhe der Baukosten auch jenseits der Grenze der Vergleichsmiete erhöhen und die eigentlich bei Mietsteigerungen vorgesehene Kappungsgrenze von 15 bzw. 20 % zu umgehen. Damit werden dem Wohnungsmarkt aber bezahlbare Wohnungen entzogen, die derzeit dringend gebraucht werden. Eine Modernisierung schafft keinen neuen Wohnraum, sondern verschärft die Wohnungskrise. Menschen, die sich die erhöhten Mieten nicht mehr leisten können, drängen ebenfalls auf den jetzt schon engen Wohnungsmarkt. Von daher muss hier unbedingt etwas unternommen werden.

1. Absenkung der Modernisierungsumlage

Wie bereits geschildert, sind die Zinssätze für Hypothekarkredite bzw. Wohnungsbaukredite enorm gesunken, von 10,44 % im Jahr 1974 auf 1,65 % im Januar 2018. Der Logik der Begründung des Gesetzesentwurfs folgend, müsste sich die Modernisierungsumlage von 14 % im Jahr 1974 auf 5 % im Jahr 2018 absenken. Das sieht der Gesetzesentwurf jedoch nicht vor. Geplant ist es, die Modernisierungsumlage gem. § 559 BGB lediglich auf 8 %, und dass nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und nur befristet für 5 Jahre, abzusenken.

Die geplante Regelung geht nicht weit genug.

Sie sichert den Vermietern weiterhin eine Rendite, die weit über dem dargestellten Zinssatz für Spareinlagen von zurzeit 0,17 % liegt und das einseitig zu Lasten der Mieter. Insbesondere die sog. energe-

[19] Erreichbar unter https://bit.ly/2M60SnN

tischen Modernisierungsmaßnahmen, wie Fassadendämmung, der Einbau einer neuen Heizanlage oder neuer Fenster, die in der Regel nicht mit einer Wohnwerterhöhung einhergehen, sondern dem Klimaschutz dienen, erfolgen zu Lasten der Mieter. Sie müssen ein Vielfaches der Kosten der eingesparten Energie an Mieterhöhung zahlen. Im Gegensatz dazu sichern sich Vermieter eine satte Rendite, während Mieter, die diese Mehrkosten nicht zahlen können, die Wohnung aufgeben müssen.

Die vorgesehene Beschränkung der Reduzierung der Modernisierungsumlage auf Gebiete mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt ist gleichfalls abzulehnen. Die Absenkung der Kreditzinsen im Bereich des Wohnungsbaus wirkt ohne Einschränkung bundesweit. Es ist unverständlich, warum Mieter in weniger angespannten Wohnungsmarktlagen mehr zur Rendite ihres Vermieters beitragen sollen als in angespannten Lagen. Es ist dann nur eine Frage der Zeit, wann aus diesen weniger angespannten Lagen, solche mit mehr Anspannung werden. Es dürfte gegen den Gleichheitssatz aus Art. 3 GG verstoßen, wenn Mieter in weniger angespannten Wohnungsmarktlagen für eine Investition ihres Vermieters eine höhere Mieterhöhung zahlen müssen, als Mieter in angespannten Lagen für die gleiche Investition.

Keine nachvollziehbare Begründung enthält der Gesetzesentwurf für die Befristung der Absenkung der Modernisierungsumlage auf 5 Jahre. Die Möglichkeit einer Evaluierung der Regelung ist auch ohne eine solche Befristung möglich.

2. Begrenzung auf 3 €/m² in 6 Jahren

Wie die vom Arbeitskreis Mietrecht des RAV gesammelten Beispiele zeigen, führen meist schon die energetischen Modernisierungsmaßnahmen wie Fassadendämmung, Fensteraustausch und Heizungsmodernisierung zu Mieterhöhungen zwischen 2 und 4 €/m².[20] Wird darüber hinaus ein Balkon an die Wohnung und ein Fahrstuhl an das Gebäude angebaut, sind das weitere 3 €/m². Insofern ist eine Kappungsgrenze generell zu begrüßen.

Der Ansatz, eine Kappungsgrenze unabhängig von der Ausgangsmiete festzusetzen, trägt jedoch nicht dazu bei, die Mieter vor einer Verdrängung durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. Dem könnte nur eine Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete Rechnung tragen. Vermieter sind nicht daran gehindert, Wohnungen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Selbst wenn sie sich an die Begrenzung durch die sog Mietpreisbremse halten, ist ihnen eine Neuvermietung 10 %

[20] siehe oben Fußnote 9

oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt. Mieter die vor der Geltung der sog. Mietpreisbremse eine Wohnung angemietet haben oder deren Vermieter das Gesetz nicht einhält, zahlen meist noch eine viel höhere Miete. Für viele stellt diese Miete bereits eine Belastung mit weit mehr als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens dar. Eine weitere Erhöhung der Miete gem. § 558 BGB ist in diesen Fällen ausgeschlossen, da die Miete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Daher sollten auch weitere Mieterhöhungen gem. § 559 BGB ausgeschlossen bleiben.

Der Gesetzesentwurf von 2016 sah einen Zeitraum für die Begrenzung der Mieterhöhung auf 3 €/m² für einen Zeitraum von 8 Jahren vor. Obwohl sich die Bedingungen für Mieter zwischenzeitlich erheblich verschlechtert haben und die Mieten im Durchschnitt weiter gestiegen sind, wird von dem ursprünglichen Entwurf zuungunsten der Mieter abgewichen. Eine Begründung dazu erfolgt nicht.

3. Härteeinwand

Es fehlt im Gesetzesentwurf die Verbesserung des Härteeinwandes. Keiner soll durch eine Modernisierung und der damit zusammenhängenden Umlage seine Wohnung verlieren. Ein Mieter kann Härte einwenden, wenn er sich die neue erhöhte Miete nicht leisten kann. Sofern der Mieter aufgrund seines Einkommens die höhere Miete nicht aufbringen kann, ist er u.U. ganz oder zum Teil von der Mieterhöhung befreit. Hierzu hat die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unter II Nr. 5 Vorschläge unterbreitet.

Der Härteeinwand schützt die Mieter hier nur unzureichend. Wann eine Härte vorliegt, ist immer eine Frage des Einzelfalles. Zudem ist hierbei stets noch eine Interessensabwägung (Vermieter, Nachbarn und Klimaschutz) vorzunehmen. Trotz Geltung der Mietrechtsänderungen seit 2013 hat sich zu dieser Frage keine höchstrichterliche Rechtsprechung herausgebildet. Zwar wird von der Instanzrechtsprechung in der Regel eine Härte angenommen, wenn die Mietbelastung mehr als 30 % des Haushaltseinkommens ausmacht. Aber dies ist allenfalls eine Orientierung. Es wird auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abgestellt, wobei neben den modernisierungsbedingten finanziellen Belastungen des Mieters auch das Maß der durch die Modernisierung geschaffenen Komfortverbesserungen zu berücksichtigen sind[21]. Auch der Gesetzgeber versäumt es mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wieder, hier Klarheit zu schaffen. Mieter, die die Modernisierungsumlage nicht zahlen können und nach einem mehrmonatigen Rechtsstreit nicht obsiegen, verlieren häufig auf diesem Weg ihre Wohnung, wenn die Summe der nicht gezahlten Modernisierungsumlagen eine Monatsmiete übersteigt und der Vermieter das Mietverhältnis inzwischen fristgerecht gekündigt hat. Eine Abwendungsbefugnis der Mieter nicht

[21] BGH VIII ZR 174/13; LG Berlin, ZK 67 WuM 2016, 424; Abramemko, MietRB 2018, 178 u.a.

nur für fristlose, sondern auch für fristgerechte Kündigungen wegen Zahlungsverzuges sieht auch dieser Gesetzesentwurf weiterhin nicht vor, obwohl dass nicht nur von zahlreichen Interessenverbänden der Mieter, sondern auch von mehreren Bundesländern in Bundesratsinitiativen immer wieder gefordert wird.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat hier unter II Nr. 5 c) vorgeschlagen, eine wirtschaftliche Härte dann anzunehmen, wenn die Bruttowarmmiete 40 % des Haushaltseinkommens ausmacht, die Fraktion DIE LINKE fordert unter Nr. 3 d) ebenfalls eine Konkretisierung. Die Einführung einer Orientierungshilfe für die Auslegung der finanziellen Härte ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sollte hier berücksichtigt werden, dass Haushalte mit geringerem Einkommen weniger leisten können als Haushalte mit mittleren oder höheren Einkommen. Denkbar wäre hier eine Staffelung in Anlehnung an das Medianeinkommen.

Sofern die Grünen (II 5. a) und b) und die Linken (3. e)) eine stärkere Hervorhebung eines Hinweises auf den Einwand der Härte und die Verlängerung der Frist fordern, wird dem zugestimmt.

Hinzu kommt noch, dass sich der Mieter auf diese soziale Härte dann nicht berufen kann, wenn die Wohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder der Mieter zur Durchführung der (Modernisierung-)Maßnahme verpflichtet ist. Will der Vermieter den alten Kohleofen in der Berliner Wohnung abreißen oder muss er eine spezielle Beheizungsart aufgrund gesetzlicher Vorgabe ändern, schützt den Mieter der Härteeinwand nicht. Kann er die neue Miete nicht zahlen, muss er letztlich die Wohnung räumen. Die beiden Ausnahmetatbestände zum Härteeinwand wurden unverändert aus der Regelung vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform 2013 übernommen. Damals konnte der Mieter die gesamte Modernisierung im Hinblick auf unzureichendes Einkommen verhindern, nur eben dann nicht, wenn der Vermieter hierzu verpflichtet war oder die Wohnung eben in einen allgemein üblichen Zustand versetzt hat. Hatte dies damals einen durchaus berechtigten Sinn, führt dies mittlerweile dazu, dass Mieter in den beiden Fällen verdrängt werden und dies mit Billigung des Gesetzgebers.

Mieter tragen hier, wenn sie gegen die Ablehnung ihrer Härteeinwände durch die Vermieter vorgehen wollen, dass volle Prozessrisiko. Die Ausnahmen beim Einwand der finanziellen Härte müssen abgeschafft werden.

3. Vereinfachtes Umlageverfahren

Wie bereits der Entwurf aus dem Jahr 2016 sieht auch der vorliegende Entwurf die Einführung eines vereinfachten Umlageverfahrens vor. Sie soll bei Modernisierungen bis 10.000 € gelten. Es erfolgt ein

pauschaler Abzug von 30 % Instandsetzungskosten, im Referentenentwurf von 2016 waren es noch 50 %. Dem Mieter soll hier kein (sozialer) Härteeinwand zustehen. Zinsvergünstigungen (§ 559 b BGB) müssen nicht berücksichtigt werden. In den nächsten fünf Jahren darf durch den Vermieter keine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend gemacht werden, wenn er die Grenze von Aufwendungen in Höhe von 10.000 € ausgeschöpft hat.

Die Pauschalisierung des Instandsetzungsanteils ohne Möglichkeit des Nachweises höherer Instandsetzungskosten ist abzulehnen. Wie das in der Gesetzesbegründung aufgeführte Beispiel des Fensteraustausches zeigt, sind Maßnahmen denkbar, bei denen die durch die Modernisierung ersparten Instandsetzungskosten die Modernisierungskosten übersteigen. Das trifft nicht nur auf den Fensteraustausch, sondern häufig auch bei Modernisierung der Heizungsanlage oder der Fassaden zu. Eine Pauschalisierung auf 30 % ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Instandhaltungszustand ist abzulehnen, da es Mieter in Gebäuden und Wohnungen mit langem Instandsetzungsstau benachteiligt und deren Vermieter unangemessen bevorteilt, ja deren unterlassene Instandsetzung sogar belohnt.

Abzulehnen ist, dass bei dieser Art der Modernisierungsumlage kein Härteeinwand möglich sein soll. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt der Anteil der Wohnkosten vom Haushaltsnettoeinkommen jedes Jahr steigt. Viele Mieter sind hier bereits an ihrer äußersten Belastungsgrenze angelangt. Das trifft in besonderem Maße auf Rentnerhaushalte zu. Mieter, die Leistungen nach SGB II oder XII erhalten, schöpfen oft die von den Kommunen aufgestellten Angemessenheitskriterien aus und zahlen bereits von ihrem lediglich das Existenzminimum sicherstellenden Regelsatz einen Anteil der Wohnkosten. Eine weitere Belastung mit Mietkosten würde eine weitere Unterschreitung des Existenzminimums bedeuten.

Während der Gesetzesentwurf von 2016 noch eine Umlage von lediglich 50 % der Kosten nach Abzug der Instandsetzungspauschale vorsah, was eine maximale Erhöhung um 33,33 € pro Monat bedeutet hätte (10.000 € - 3.000 € : 2 x 11 % : 12 Monate), ermöglich das nun vorgesehene vereinfachte Verfahren dem Vermieter eine Umlage von 64,17 €/Monat. (10.000 € - 3.000 € x 11 % :12 Monate)

4. Schadensersatzregelungen

Die in der Einführung des § 559 d BGB zu erkennende Absicht des Gesetzesentwurfes, den Vermieter, dem es weniger um die Modernisierung an sich, sondern vielmehr um eine Beendigung des Mietverhältnisses geht, in die Haftung zu nehmen, ist zu begrüßen.

Bereits seit den 1990-er Jahren ist insbesondere im Zusammenhang mit der Umwandlung von Gebäudeeigentum in Wohnungseigentum zu beobachten, dass diese mit erheblichen Modernisierungsmaßnahmen einhergehen. Häufig sind das neben den energetischen Maßnahmen wie Fassadendämmung, Fensteraustausch und Heizungserneuerung auch kostenintensive Maßnahmen wie Fahrstuhlanbau und Balkonanbau. Nicht selten werden hier in den Modernisierungsankündigungen überhöhte Preise angegeben, die zu Modernisierungsumlagen von 4 bis 5 €/m² in einigen Fällen sogar bis zu 12 €/m² führten. Eher sehr seltener wurden zunächst angekündigte Modernisierungsmaßnahmen später nicht durchgeführt. Ein solches ist nach unserer Erfahrung eher darin zu sehen, dass Modernisierungsumlagen auf der Grundlage von Baukosten angegeben werden, die unangemessen und angesichts der marktüblichen Preise überhöht sind.

Allerdings ist es fraglich, ob der hier geregelte Schadensersatzanspruch dem Mieter wirklich weiterhilft. Auch wenn das Ansinnen zu begrüßen ist, dem Mieter über die Beweisregel die Geltendmachung des Schadens dem Grunde nach zu erleichtern, problematisch ist jedenfalls der Schadensumfang.

Bereits jetzt ist vielen Mietern z.B. in Fällen des vorgetäuschten Eigenbedarfs ein Schadensersatzanspruch dadurch verwehrt, dass sie sich, weil sie höhere Mietpreise nicht zahlen können, mit Ersatzwohnungen begnügen müssen, die erheblich kleiner, dafür aber nicht teurer sind. Auf diese Art und Weise entsteht ihnen zwar eine Einbuße an Wohnkomfort, aber kein finanzieller Schaden. Der Schaden besteht vielmehr in der Verringerung der Wohnfläche Der ist jedoch i.S.d. § 252 BGB nicht zu beziffern.

Ist die neue Wohnung wiederum größer als die alte, wird es an der Vergleichbarkeit der Wohnungen scheitern. Denn nach einhelliger Ansicht ist die Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Miete nur dann ersatzfähig, wenn die neue Wohnung nach Ausstattung, Zuschnitt, Lage oder Größe mit der bisherigen vergleichbar ist[22].

Daher ist damit zu rechnen, dass Vermieter, die möglichen Schadensersatzansprüche in ihre Kalkulation „einpreisen“ werden. Wohl wissend, dass deren Voraussetzungen in der Durchsetzung nur sehr schwer durch die Mieter zu beweisen sein werden.
Die übrigen Schadenspositionen, wie Umzugskosten, Ausstattungskosten u.a. fallen nicht weiter ins Gewicht. Entscheidend ist die Differenzmiete, deren Ersatz aus den vorgenannten Gründen eben

[22] instruktiv zum gesamten Problem Siegmund, WuM 2017, 613, 617

schwierig durch zu setzen ist. Eine substantielle Verbesserung würde es allenfalls in den Fällen darstellen, in denen die Wohnung nach der Räumung leer steht. Denn dann könnte der Mieter die Wiedereinräumung des Besitzes verlangen. Aber diese Fälle sind eher selten.

Daher ist nicht damit zu rechnen, dass diese Vorschrift zu Anwendung kommen und Vermieter von dem Ziel, zum Zwecke höherer Rendite Mietverhältnisse zu beenden, abhalten wird.

5. Welche weiteren Punkte fehlen in der vorgeschlagenen Regelung

- Eine Bindung der Mieterhöhung für energetische Maßnahmen an die Effektivität dieser Maßnahmen und eng damit verbunden die Einführung des Wirtschaftlichkeitsgebotes. Das war im Gesetzesentwurf von 2016 noch vorgesehen. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist für die Betriebskosten in § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB geregelt. Die dort von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sind ohne weiteres übertragbar.

6. Abschaffung des § 559 BGB!

Die Fraktion DIE LINKE fordert eine komplette Abschaffung des § 559 BGB unter Nr. 3 a). Dem würde ich mich anschließen.

Wie oben schon ausgeführt, können die Investitionen des Vermieters in seine Immobilie im Rahmen des Vergleichsmietensystems vollständig refinanziert werden. Die Mietspiegel weisen zum Teil erhebliche Zuschläge für wohnwertverbessernde Maßnahmen aus, mit denen entsprechende Erhöhungen gerechtfertigt werden können. In Berlin etwa steigt die ortsübliche Vergleichsmiete im Altbau bei Modernisierung, da ein modernes Bad mit Handtuchheizkörper und wandhängendem WC mit in der Wand eingelassenen Spülkasten, ein Aufzug, Wärmschutzverglasung, eine moderne Küchenausstattung, eine gedämmte Fassade und niedrige Energieverbrauchskoeffizienten, sowie ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld wohnwerterhöhende Merkmale darstellen, mit denen der Vermieter die Miete bis an den Oberwert des Mietspiegels erhöhen kann. Allein dies dürfte ausreichen, betroffenen Vermietern eine ausreichende Rendite zu sichern.

Letztlich aber steht hinter der Auseinandersetzung um Alternativen zum derzeitigen System der Kostenumlage die Frage, wer die Kosten der Energiewende im Wohnungsbestand tragen soll. Derzeit sind die vom Vermieter vorfinanzierten Modernisierungskosten fast ausschließlich von den Mietern zu stemmen. Diese einseitige Belastung widerspricht aber der Vorstellung von der Energiewende als gesamtgesellschaftlicher Aufgabe. Sollen also die Kosten gerecht verteilt werden, steht der Staat in der

Pflicht. So muss die öffentliche Hand energetische Sanierungsmaßnahmen künftig noch in viel stärkerem Maße als bisher durch Förderprogramme unterstützen oder anderweitig subventionieren. Solche Überlegungen setzen jedoch voraus, dass sich der Gesetzgeber seiner sozialen Verantwortung bewusst wird, die Kosten der Energiewende gerecht zu verteilen. Dies gilt aber auch für die Maßnahmen, die lediglich zur Wohnwertverbesserung beitragen.

Wenn § 559 BGB abgeschafft und die Wertsteigerung über die Vergleichsmiete abgebildet werden, erübrigen sich Regelungen zur finanziellen Härte.

G. Reform des Kündigungsrechts

Leider fehlt im Vergleich zum Entwurf der großen Koalition im Jahre 2016 gänzlich eine Reform des Kündigungsrechts. In der Praxis spielen Kündigungen eine immer größere Rolle. Hier kann man nicht nur recht unliebsame Mieter loswerden. Vielmehr kann man mit einer Neuvermietung in den Ballungszentren höhere Mieten generieren. Hier bedarf es eines verbesserten Schutzes.

In diesem Zusammenhang sind die Forderungen von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unter II 7. und der Fraktion der LINKEN unter 5. ebenso zu begrüßen, wie die Anträge des Bundesrates vom 19.10.2018.

Über Jahrzehnte gab es einen relativ ausgewogenen Kündigungsschutz für Mieter. Mit der Zuständigkeit des BGH in wohnungsmietrechtlichen Revisionssachen ab dem 01.01.2002 hat sich die Sachlage geändert: Der Bundesgerichtshof kann nun auch in Einzelfällen entscheiden. Er kann Berufungsurteile überprüfen, sofern der Beschwerdewert von derzeit 20.000 € überschritten oder das Landgericht als Berufungsgericht die Revision zugelassen hat. Seither gibt es eine ganze Reihe von Entscheidungen, in denen der BGH dem Räumungsverlangen der Vermieter stattgegeben und den notwendigen Kündigungsschutz deutlich eingeschränkt hat.

1. Schonfristzahlung

Beispielhaft sei hier auf das Verfahren des BGH VIII ZR 6/04 verwiesen. Hier stellte sich dem BGH die Frage, ob die in § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB geregelte sog. Schonfristzahlung nur für die fristlose Kündigung oder auch für die ordentliche Kündigung gilt. Diese Regelung gestattet dem Mieter, durch Nachzahlung aller rückständigen Mieten eine Räumung nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges abzuwenden.

Der BGH hat sich mit Hinblick auf die gesetzessystematische Stellung und auch im Hinblick auf den Wortlaut des Gesetzes in seinem Urteil vom 16.02.2005[23] dagegen entschieden, dies auch auf die ordentliche (fristgemäße) Kündigung anzuwenden. Wenn der Vermieter also neben einer fristlosen auch eine fristgerechte Kündigung ausspricht – was heute die Regel ist –, nutzt die Nachzahlung nichts mehr. Der Mieter hat dann nur noch das Recht, die drei- bis neunmonatige Kündigungsfrist abzuwohnen. In der Praxis ist die Schonfristzahlung, die im Übrigen modifiziert seit 1923 galt, abgeschafft. Ob der Mieter nun sofort (da fristlos gekündigt) oder nach drei sechs oder neun Monate ausziehen muss, ist irrelevant. Eine Entscheidung über den Räumungsanspruch des Vermieters erfolgt in der Regel nach vier bis sechs Monaten. Zu dieser Zeit sind zumindest die kürzeren ordentlichen Kündigungsfristen abgelaufen.

Nun muss man wissen, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit der Schonfristzahlung an anderer Stelle aufgegriffen hat: Er hat Menschen mit geringerem Einkommen oder in prekären sozialen Situationen die Möglichkeit gegeben, die Mietschulden auf Darlehensbasis von den Sozialleistungsbehörden zu erhalten, um damit die Obdachlosigkeit des Mieters zu verhindern. Ein entsprechender Anspruch auf Kostenübernahme wurde in § 22 SGB II aufgenommen. Gleichzeitig wurden die Gerichte verpflichtet, die Sozialleistungsbehörden in jedem einzelnen Fall von einer Räumungsklage zu unterrichten.

Die Briefe vom Gericht an die Sozialleistungsbehörden gibt es zwar immer noch, allerdings werden seit der Entscheidung des BGH vom 16.02.2005 die rückständigen Mieten nur noch selten übernommen. Denn die Sozialleistungsbehörden machen die Zusage des Vermieters, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird und er auf die Kündigung verzichtet, zur Voraussetzung einer Kostenübernahme. Gerade in den Ballungsgebieten haben Vermieter daran aber regelmäßig nur sehr wenig Interesse. Dies ist ein Beispiel, wie der BGH letztlich den Willen des Gesetzgebers auf den Kopf stellt. Der Gesetzgeber hat es ihm allerdings mit einer unzureichenden und immerhin 30 Jahre lang mit Abänderungen geltenden handwerklich unsauberen Regelung leichtgemacht.

Hier muss der Gesetzgeber endlich[24] tätig werden und – wie bereits im Vorschlag des BMJV vom 2016 – die Heilungswirkung der Schonfristzahlung auf die fristlose Kündigung ausweiten und die alte Rechtspraxis wiederherstellen.

[23] BGH VIII ZR 6/04 und jetzt aktuell Urteil des VIII Zivilsenats vom 19.10.2018
[24] vgl. nur Artz, Von Reformen und Reförmchen NJW 2015, 1573, 1577

2. Schutz vor Kündigungen im Miethöheverfahren

Genauso verhält es sich mit dem Kündigungsschutz im Miethöheverfahren. Wenn der Mieter sich gegen Mieterhöhungen nach § 559 oder § 560 BGB (Modernisierungsumlage oder Betriebskostenerhöhung) wehrt, dürfen Vermieter wegen der insofern aufgelaufenen streitigen Mietrückstände während eines entsprechenden Rechtsstreits gem. § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB nicht kündigen können. Dieser Schutz soll zwei Monate nach rechtskräftigem Abschluss des entsprechenden Rechtsstreits enden. Gleiches gilt bisher schon für Mieterhöhungen nach §§ 558ff. BGB. Die Instanzgerichte hatten diese Regelung Jahrzehnte dahingehend ausgelegt. Allein der BGH sah es anders[25]. Ähnlich wie bei der Schonfristzahlungsregelung soll der Mieter hier nur vor einer außerordentlichen Kündigung aber nicht vor einer ordentlichen Kündigung geschützt sein. So kann der Mieter schon vor der Klärung, ob einer Mieterhöhung berechtigt ist oder nicht, gekündigt werden. Die Berechtigung der Mieterhöhung kann dann im Räumungsrechtstreit geklärt werden. Damit nimmt man dem Mieter wesentliche Rechte. Ihm ist zu raten, stets der Forderung des Vermieters nachzukommen und die Sache dann später im separaten Verfahren klären zu lassen, um nicht sein Mietverhältnis zu gefährden. Verbraucherschutz ist sicherlich etwas Anderes. Hier bedarf es ebenfalls einer Harmonisierung des Kündigungsrechts. Der Schutz muss sowohl für die außerordentliche wie für die ordentliche Kündigung gelten. Auch dies sah der Vorgängergesetzesentwurf von 2016 vor.

3. Kündigungsrelevanter Mietrückstand

Der BGH hat auch entschieden, dass der Vermieter bereits bei einem Mietrückstand von weniger als zwei Monatsmieten ordentlich kündigen kann und hat damit ebenfalls einen Meilenstein gesetzt. Bereits das preußische allgemeine Landrecht von 1794 sah den kündigungsrelevanten Mietrückstand bei zwei Monatsmieten.

Der BGH[26] lässt nun die fristgerechte Kündigung schon bei einem Mietrückstand von einer Monatsmiete plus einem Cent zu. Auch hier argumentiert er mit der Unterschiedlichkeit von außerordentlicher und ordentlicher Kündigung. In § 543 BGB, der für die außerordentliche Kündigung gilt ist zwar ein Mietrückstand von (regelmäßig) zwei Monatsmieten erforderlich. Für eine ordentliche Kündigung kann weniger reichen. Auch hier bedarf es einer gesetzgeberischen Richtigstellung. Nur ein Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten soll eine Kündigung nach sich ziehen können. Dies sah der Vorgängergesetzesentwurf von 2016 ebenfalls vor.

[25] u.a. Urteil vom 18.07.2012 - VIII ZR 1/11
[26] Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12

4. Weiterer Reformbedarf

Im Rahmen des Kündigungsschutzes wichtig, auch die übrigen Auswüchse der Rechtsprechung zu korrigieren.

a. Eigenbedarfskündigung

In den letzten Jahren wurde gerade das Recht der Eigenbedarfskündigung erheblich zu Lasten der Mieter erweitert. Es reicht schon, wenn der Vermieter angibt, die Wohnung als Zweitwohnung nutzen zu wollen[27] oder angibt, diese für sein Au-Pair-Mädchen zu benötigen[28]. Die Interessen der Mieter sind – obwohl auch ihr Recht an der Wohnung Verfassungsrang hat – immer nachrangig. Dies muss dringend geändert werden. Der Personenkreis, für die der Vermieter die Wohnung des Mieters beanspruchen darf, muss auf enge Familienangehörige wie Eltern, Kinder und Geschwister begrenzt werden. Gleichzeitig müssen Interessen der Mieter, die ja keinerlei Verschulden an der Kündigung trifft, mit denen ihrer Vermieter auf eine Stufe gestellt werden. Eine Kündigung sollte es allenfalls dann geben, wenn die Interessen der Vermieter an der Erlangung der Wohnung die der Mieter am Verbleib überwiegen.

b. Kündigung wegen Vertragsverstößen

Zunehmend werden Vertragsverstöße selbst dann als Grund für eine Kündigung genommen, wenn deren Inhalt streitig ist. So riskiert der Mieter[29] seine Wohnung, wenn er eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme nicht duldet und den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verwehrt. Ob der Mieter tatsächlich verpflichtet war, Zutritt zu gewähren oder nicht, wird dann im Rahmen des Räumungsrechtsstreits geklärt. Ein Unding angesichts der rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten in gerichtlichen Modernisierungsduldungsverfahren. Auch eine „nur“ wegen der angedrohten Kündigung geduldete Modernisierung hat später zwingend die Modernisierungsmieterhöhung zur Folge. Selbst dann, wenn sich später herausstellt, dass die strittige Modernisierungsankündigung fehlerhaft war. Wenn der Mieter bei einer Nichtduldung gleich eine Kündigung riskiert, wird er sich dreimal überlegen, ob er seine Rechte wahrnimmt oder nicht. Daher wäre es z. B. sinnvoll, ebenso wie bei der Mieterhöhung, den Streit über Duldungspflichten als Anlass für eine Kündigung auszuschließen.

Im Übrigen verweise ich auf den Gesetzesvorschlag nebst Begründung, den das Netzwerk Mieten und Wohnen erstellt hat.[30]

---

[27] LG Berlin WuM 2013, 741
[28] BGH Urteil vom 11.03.2009 – VIII ZR 127/08
[29] BGH Urteil vom 15.04.2015 - VIII ZR 281/13
[30] Anzusteuern unter http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/content/mietrecht-neu-denken

Stellungnahme

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Ansprechpartner/in zur Vorlage
Name: Dr. Christian Osthus
Funktion: Justiziar/Leiter Recht

Tel.: 030 / 275726-12
Fax: 030 / 275726-49
E-Mail: christian.osthus@ivd.net

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

zum

Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache

(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Berlin, 2.11.2018

Mit dem vorliegenden Regierungsentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes soll ein Teil der im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD enthaltenen Vereinbarungen zur Änderung des Mietrechts umgesetzt werden. Aus Sicht der BID ist eine Änderung des Mietrechts nicht erforderlich. Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vorgeschlagenen Änderungen stehen im Widerspruch zu den übrigen politischen Zielsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Wohnraumversorgung. Wenn aber Änderungen am Mietrecht politisch gewollt sind, dann dürfen diese auf keinen Fall über die im vorgelegten Gesetzesentwurf geplanten Änderungen hinausgehen.

Die BID appelliert an die Regierungskoalition, es zumindest bei dem vorgelegten Paket zu belassen und dieses nur im Detail anzupassen (siehe B.). Diese stellen die Immobilienwirtschaft bereits vor eine enorme Herausforderung, so dass weitere Verschärfungen kaum verkraftbar wären. Dies gilt insbesondere für eine mögliche Erweiterung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe A.). Um die Wohnungsnot in den Ballungszentren zu bekämpfen, werden Wohnungen benötigt. Verschärfungen des Mietrechts sind kontraproduktiv, da sie unmittelbar auf die Investitionsbereitschaft Einfluss nehmen. Durch sie entsteht keine neue Wohnung. Insbesondere die Vorschläge, die in den Anträgen der Fraktion DIE LINKE „Mieterhöhungstopp jetzt“ (BT-Drs. 19/4829) und „Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern“ (BT-Drs. 19/4885) sowie in dem der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN „Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern“ (BT-Drs. 19/2976) formuliert sind, sind Gift für die

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Durch sie wird der Mangel verwaltet, nicht aber behoben.

A. Verlängerung Bezugszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (derzeit nicht Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens)

Es steht zu befürchten, dass die Erweiterung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit 4 auf 6 Jahre in das parlamentarische Verfahren eingebracht wird. Die BID lehnt jede Verlängerung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden ab, da dies zu einem Einfrieren der Mietpreisentwicklung führt. Gerade in nachgefragten Städten würden die Mieten staatlich nach unten korrigiert werden. Das Center of Real Estate Studies (CRES) hat 2016 im Auftrag des IVD in einer Studie 50 Kommunen untersucht und eine Verlängerung auf zehn und acht Jahre durchgerechnet. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraums wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter gesenkt. Insgesamt würde eine Erweiterung praktisch über Nacht zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen, da sich die negative Mietsteigerungsmöglichkeit auf die Beleihungswerte der Immobilien auswirkt. Mit den gesunkenen Immobilienwerten reduzieren sich auch die Unternehmenswerte der Vermietungsunternehmen. Schließlich könnte es sogar zu Verwerfungen an den Finanzmärkten kommen. Folge der geringeren Beleihungswerte sind schlechtere Konditionen für neue Kredite zur Durchführung von Modernisierungen und Neubaumaßnahmen. Schlechtere Konditionen haben denklogisch auch Einfluss darauf, ob die Maßnahme überhaupt ergriffen werden soll. Denn schließlich bleibt der Vermieter auf den höheren Finanzierungskosten sitzen.

Letztlich müssten selbst sozial verantwortliche Vermieter stärker als bisher im Fall einer zeitlichen Ausdehnung prüfen, das Mieterhöhungspotenzial voll auszuschöpfen, um die Beleihungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Nach jetziger Rechtslage muss die Miete 15 Monate unverändert sein und darf sich innerhalb von 3 Jahren nur auf 20 % bzw. in angespannten Wohnungsmärkten nur um 15 % erhöhen, vgl. § 558 BGB. Durch die Pläne werden die Mieten länger eingefroren. Deshalb werden Vermieter mit Blick auf die derzeitigen Kappungsgrenzen das vorhandene Mieterhöhungspotenzial stärker nutzen müssen. Andernfalls würde die Vermietung unwirtschaftlich und damit zu einem Verlustgeschäft. Das kann auch nicht im Interesse der Befürworter einer Erweiterung des Bezugszeitraumes sein.

Verlängerung auf sechs Jahre – Differenz in Euro je m2 (3 Zimmer, 70 m2)

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949			Bestand bis 1948		
Wohnwert	gut	mittel	gut	Mittel	einfach	gut	mittel	Einfach
Berlin (Ost)	0,67 €	0,50 €	0,36 €	0,32 €	0,27 €	0,42 €	0,42 €	0,35 €
Berlin (West)	0,73 €	0,56 €	0,43 €	0,38 €	0,25 €	0,44 €	0,48 €	0,40 €
Bremen	0,52 €	0,36 €	0,35 €	0,34 €	0,40 €	0,31 €	0,38 €	0,39 €
Dortmund	0,38 €	0,28 €	0,29 €	0,14 €	0,08 €	0,15 €	0,08 €	0,21 €
Dresden	0,44 €	0,30 €	0,26 €	0,27 €	0,23 €	0,24 €	0,20 €	0,30 €
Duisburg	0,10 €	0,12 €	-0,03 €	-0,03 €	0,10 €	-0,02 €	0,01 €	0,02 €
Düsseldorf	-0,04 €	0,50 €	0,63 €	0,13 €	0,38 €	0,38 €	0,17 €	0,48 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt Main	0,38 €	0,38 €	0,21 €	0,23 €	0,17 €	0,46 €	0,17 €	0,19 €
Hamburg	0,28 €	0,34 €	0,30 €	0,38 €	0,29 €	0,32 €	0,26 €	0,27 €
Hannover	0,65 €	0,58 €	0,55 €	0,47 €	0,30 €	0,49 €	0,48 €	0,37 €
Köln	0,68 €	0,61 €	0,67 €	0,33 €	0,33 €	0,34 €	0,24 €	0,17 €
Leipzig	0,39 €	0,30 €	0,32 €	0,15 €	0,14 €	0,14 €	0,18 €	0,19 €
München	0,71 €	0,62 €	0,53 €	0,53 €	0,34 €	0,57 €	0,48 €	0,39 €
Nürnberg	0,18 €	0,30 €	0,26 €	0,22 €	0,18 €	0,34 €	0,29 €	0,26 €
Stuttgart	0,37 €	0,34 €	0,52 €	0,48 €	0,35 €	0,52 €	0,53 €	0,37 €

Quelle: CRES, 2018

B. Einzelanmerkungen zum Mietrechtsanpassungsgesetz

I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Vorbemerkung Mietpreisbremse

Mit dem Gesetzentwurf soll die Mietpreisbremse verschärft werden, und zwar noch bevor die im Koalitionsvertrag beschlossene Evaluierung der Mietpreisbremse vorliegt. Diese Evaluierung sollte zunächst einmal

durchgeführt werden, bevor die Regelungen nachjustiert werden. Offenbar soll diese Evaluierung aber nicht mehr erfolgen oder zumindest verschoben werden. Dies lässt jedenfalls der Regierungsentwurf vermuten, der eine Überprüfung der neuen Vorschriften für einen späteren Zeitpunkt vorsieht; und zwar acht Jahre nach Inkrafttreten. Eine Evaluierung ergibt zu diesem späten Zeitpunkt keinen Sinn mehr, da die Mietpreisbremse nach ihrer Konzeption (Befristung auf fünf Jahre) ausläuft. Die BID appelliert daher an den Gesetzgeber, das Bundesjustizministerium aufzufordern, die Evaluierung möglichst rasch durchzuführen.

Zudem sollte die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abgewartet werden, das aufgrund eines Vorlagebeschlusses des Landgerichts Berlin prüft, ob die Vorschriften der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610)) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG vereinbar oder möglicherweise nichtig sind.

2. Art. 1 Nr. 3 a) – § 556g Abs. 1a BGB-E (Vorvertragliche Informationspflicht/erweiterte Auskunftspflicht, Mietpreisbremse)

Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, wenn bereits der Vormieter die Miete in dieser Höhe geschuldet hat. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind (§ 556g Abs. 3 BGB). Nach der Neuregelung soll der Mieter noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung abschätzen können, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird, und das Ergebnis der Prüfung in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können. Hierzu muss der Vermieter dem Mieter zukünftig nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen. In die Auskunft ist einzubeziehen, dass etwaige Veränderungen der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Der Regierungsentwurf sieht zudem vor, dass der Vermieter künftig auch über die anderen Ausnahmen informieren muss, wenn er sich auf eine solche beruft (Vormiete, Neubau, umfassende Modernisierung und Modernisierung, die zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen würde). Die Information hat in Textform zu erfolgen.

Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht oder erst nach der Vertragserklärung des Mieters nach, sieht der Gesetzentwurf als Sanktion vor, dass er sich so behandeln lassen muss, als lägen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht vor. Er fällt für die Dauer des Mietverhältnisses auf die nach § 556d BGB zulässige Miete zurück – und zwar rückwirkend.

Eine Heilungsmöglichkeit ist nur für den Fall vorgesehen, in dem der Vermieter zwar informiert, nicht aber die Textform beachtet hat (vgl. § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E). In diesem Fall soll die Nachholung der Auskunft in der gebotenen Form die Rechtsfolge ex nunc entfallen lassen.

Aus Sicht der BID sollte ein Versäumen der Information vollständig geheilt werden können; und zwar ex tunc. Denn die damit verbundene Rechtsfolge ist für den Vermieter sehr hart. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Grad des Verschuldens gering ist. So kann es durchaus passieren, dass eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter eines Vermieters aus Unachtsamkeit, vergisst überhaupt zu informieren, was im Büroalltag schnell passieren kann. Handelt es sich dann noch um einen Neubau, bei dem die Spanne zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete zzgl. 10 % und zulässiger Neubaumiete sehr groß sein kann, wäre der Schaden enorm. Der Mieter würde überdurchschnittlich von einer Unachtsamkeit (leichte Fahrlässigkeit) profitieren.

Die angedachte Heilungsmöglichkeit ist jedenfalls nicht ausreichend, da dies ein nicht formgerechtes Informieren voraussetzt. Hier stellt sich die Frage, wie dies in der Praxis aussehen soll. Letztlich könnte die erforderliche Information nur mündlich erfolgt sein, so dass zunächst durch den Vermieter bewiesen werden müsste, dass überhaupt informiert wurde. Erst dann kommt eine Heilung des Formmangels in Betracht. Es ist offensichtlich, dass die vorgesehene Heilungsmöglichkeit keine praktische Bedeutung hat.

3. Art. 1 Nr. 3 b) – § 556g Abs. 2 BGB-E (Vereinfachte Rüge, Mietpreisbremse)

Nach der aktuellen Rechtslage muss der Mieter bei der Beanstandung einer Miete die Tatsachen benennen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Nach dem Koalitionsvertrag sollen „die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert“ werden. Eine einfache Rüge der Miethöhe soll genügen (Zeile 5234 und 5235). Zur Umsetzung dieser Vereinbarung sieht der Regierungsentwurf eine Streichung des gesamten Satz 2 vor.

Letztlich läuft dies auf eine Rüge ins Blaue hinaus, die lediglich der Textform bedarf. Begründet wird die Zulassung einer einfachen Rüge damit, dass sich „die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe zunächst beanstanden muss, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen“ haben. Diese Begründung stützt sich offenbar auf die Beobachtung, dass die meisten Mieter von dem Rügerecht keinen Gebrauch gemacht haben. Nicht geklärt ist jedoch, ob diese Zurückhaltung der Mieter tatsächlich auf dem Erfordernis der Benennung von Tatsachen beruht oder aber andere Gründe hat. Es ist daher fraglich, ob sich durch die Schaffung

einer einfachen, unqualifizierten Rüge hieran etwas ändert. Dies gilt es zunächst zu evaluieren. Erfolgt aber eine solche Rüge ins Blaue, muss der Vermieter reagieren, da sonst zu befürchten steht, dass er auf die nach § 556d BGB zulässige Miethöhe zurückfällt. Um Rechtssicherheit zu erreichen, müsste auf jede Rüge Feststellungsklage erhoben werden, was zu einem enormen und unverhältnismäßig hohen Erfüllungsaufwand führen würde.

Aus Sicht der BID kann vom Mieter durchaus verlangt werden, wenige Worte darüber zu verlieren, warum er der Auffassung ist, dass die Miete zu hoch ist, so dass es bei einer qualifizierten Rüge bleiben sollt.

4. Art. 1 Nr. 4 a) – § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E (Begrenzung Modernisierungsmieterhöhung)

Nach § 559 BGB ist der Vermieter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die Jahresmiete um bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten anzuheben. Die geplante Neuregelung sieht vor, den Prozentsatz in den Gebieten, in denen es eine durch Landesverordnung reduzierte Kappungsgrenze gibt, auf acht Prozent zu reduzieren. Zudem soll der reduzierte „Umlagesatz“ auf die Dauer von fünf Jahren begrenzt sein.

Aus Sicht der BID ist die Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung abzulehnen, da dies die Wirtschaftlichkeit der meisten Modernisierungsmaßnahmen in Frage stellt (vgl. Gutachten InWIS, Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen, Teil 2, Mieterhöhung nach Modernisierung, 2014). Insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits die Klimaschutzziele 2020 nicht erreicht werden können, ist eine Absenkung das falsche Signal, auch wenn die Regelung zeitlich und örtlich begrenzt ist. Zudem ist zu bedenken, dass aktuell historisch niedrige Zinsniveau, welches als Begründung vorgetragen wird, sich wieder ändern kann. Erste Signale der Zentralbanken sind bereits erkennbar. Für diesen Fall sollten bereits heute Vorkehrungen getroffen werden und eine automatische Anhebung des Prozentsatzes bei einem Anstieg der Zinsen vorgesehen werden. Keinesfalls sollte die Absenkung dafür genutzt werden, um die Abschaffung der Norm vorzubereiten. Der § 559 BGB ist in seiner Grundkonzeption auch künftig unverzichtbar, um einen zeitgenäßen und modernen Wohnungsbestand zu erhalten.

5. Art. 1 Nr. 4 b) – § 559 BGB-E (Kappungsgrenze Modernisierungsmieterhöhung)

Nach aktueller Rechtslage orientiert sich die Modernisierungsmieterhöhung ausschließlich an den für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten. Nach dem vorliegenden Regelungsvorschlag soll auf Tatbestandsebene eine Kappungsgrenze eingezogen werden. Hierzu sieht § 559 Abs. 3a BGB-E vor, dass sich bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach § 559 Abs. 1 BGB die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen kann. Zwar entspricht die vorgeschlagene Regelung dem Koalitionsvertrag. Im Detail ist sie dennoch kritisch zu sehen. Denn sie hat nicht nur zur Folge, dass Modernisierungen ausgebremst werden, sondern auch, dass der Vermieter ggfls. keine umfassenden Modernisierungen vornehmen kann, er mithin gezwungen ist, in Etappen zu modernisieren, wenn er die Kappungsgrenze nicht überschreiten will.

Der Wohnungsbestand, die Vermieter- und Mieterstruktur sind sehr heterogen. Die gewählten Grenzen von 3 Euro und sechs Jahren wirken sich daher unterschiedlich intensiv aus. Dem Einzelfall können sie nicht gerecht werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Kappungsgrenze auf der Ebene der Härtefallprüfung zu verorten. Demnach könnte ein Härtefall nach § 559 Abs. 4 BGB dann angenommen werden, wenn die Miete um mehr als den entsprechenden Betrag steigt. Durch eine solche Verlagerung der Kappungsgrenze wäre sichergestellt, dass nur solche Mieter von der Kappungsgrenze profitieren, die auch wirklich schutzbedürftig sind.

Da die Regelung dauerhaft gelten soll und fraglich ist, ob 3 Euro in zehn Jahren noch ihren jetzigen Wert haben, sollte eine Dynamisierung vorgesehen werden. Denkbar ist auch, eine Kappungsgrenze zu wählen, die sich an der Ausgangsmiete orientiert, z.B. 50 Prozent der Ausgangsmiete. 2017 betrug die Durchschnittsmiete in Berlin 6,40 Euro.

Problematisch ist zudem, dass der Vermieter auch im Fall einer Modernisierungsmaßnahme, die er nicht zu vertreten hat, den Mieter hieran nicht beteiligen kann, wenn zuvor bereits eine die Kappungsgrenze erreichende Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt wurde. Gleiches gilt für Modernisierungen, die auf einem Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft beruhen. Hier sollten Ausnahmen geschaffen werden, damit solche Modernisierungen unter finanzieller Beteiligung des Mieters durchgeführt werden können. Verzichtet man auf solche Ausnahmen, führt dies zu einem Modernisierungsattentismus.

6. Art. 1 Nr. 6 – § 559c BGB-E (vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung)

Die BID steht der Regelung offen gegenüber, da sie durch die vorgesehenen Verfahrensvereinfachungen einen weiteren Anreiz insbesondere für private Vermieter bieten kann, eine Modernisierung durchzuführen.

7. Art. 1 Nr. 6 – § 559d BGB-E (Schadenersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses)

In der Praxis kommt es gelegentlich vor, dass Vermieter die Modernisierungsmieterhöhung einsetzen, um einen Mieter dazu zu bewegen, von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB Gebrauch zu machen, damit die Wohnung nach der Sanierung an einen neuen Mieter – oftmals solventeren Mieter – vermietet werden kann. Aus Sicht der BID ist ein solches Verhalten inakzeptabel, so dass es einer geeigneten Sanktion bedarf. Gleichzeitig ist der Vorwurf an den Vermieter, er versuche seinen Mieter loszuwerden, auch aufgrund der stigmatisierenden Wirkung sehr gravierend. Der Referentenentwurf sah vor, dass der Vermieter in (finaler) Absicht handeln muss, damit ein Schadenersatz begründet werden kann. Hierauf verzichtet der Regierungsentwurf. Stattdessen werden nunmehr Regelbeispiele vorgeschlagen, die ein pflichtwidriges Verhalten in Gestalt eines gezielten Herausmodernisierens in Zusammenhang mit der Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen nahelegen (§ 559d Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB-E).

Nach § 559d Satz 2 BGB-E soll die Vermutung nicht gelten, wenn der Vermieter erfolgreich darlegen kann, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Nach Auffassung der BID ist die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung überflüssig, da der Mieter über die den Schadenersatz begründende Vorschrift des § 280 BGB bereits ausreichend geschützt ist. Die Regelbeispiele führen lediglich dazu, dass die Mieter motiviert werden, entsprechende Ansprüche geltend zu machen. Aufgrund der Exkulpationsmöglichkeit, die für sich genommen selbstverständlich und sachgerecht ist, wird es in der Praxis nicht öfter zum Schadenersatz kommen als bisher. Das einzige, was passiert, ist eine Zunahme von Streitigkeiten. Damit ist weder Mieter noch Vermieter geholfen. Wenn man es bei der Vorschrift belassen will, sollte man dem Satz 2 Regelbeispiele hinzufügen, in denen ein pflichtwidriges Verhalten nicht anzunehmen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die nachstehenden Umstände mitursächlich sind:

1. Insolvenz des beauftragten Handwerkerunternehmens
2. Kündigung des Werkvertrages durch den Handwerker

3. Streik
4. Engpässe und Lieferschwierigkeiten auf Seiten des Händlers
5. Ständige und nachweisbare Vertröstungen durch den Handwerker
6. Gescheiterte Finanzierung
7. Tod des Vermieters.

II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

In Art. 229 EGBGB werden die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz erforderlichen Übergangsregelungen geschaffen. Aus Sicht der BID sind die vorgeschlagenen Regelungen grundsätzlich nicht zu beanstanden, da die neuen Vorschriften auf bestehende Mietverhältnisse bezüglich der Mietpreisbremse keine Anwendung finden. Bei der modifizierten Schadenersatzregelung (Regelbeispiele) und der Modernisierung gelten die Neuregelungen grundsätzlich nur für Sachverhalte in der Zukunft. Aus Sicht der BID sollte es bei der Modernisierung dennoch eine Übergangsfrist von mindestens sechs Monaten geben, da mit einem Inkrafttreten der Regelungen schon in wenigen Monaten zu rechnen ist. Modernisierungen werden langfristig geplant. Bis es zu einer Ankündigung kommt, vergehen oftmals mehrere Monate. Das bedeutet, dass die neuen Vorschriften (reduzierter Umlagesatz und Kappungsgrenze) insoweit unmittelbar auf derzeit angestrebte Maßnahmen auswirken. Ihre Wirtschaftlichkeit wird in Frage gestellt, was zu einem Ausbleiben führen kann. Eine Übergangsfrist von sechs Monaten erscheint unter Berücksichtigung dieser Überlegungen angemessen.

III. Artikel 3 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Nach der aktuellen Rechtslage ist der missbräuchliche Einsatz der Modernisierung keine Ordnungswidrigkeit. Es kann jedoch im Einzelfall den Straftatbestand des Betruges nach § 263 StGB darstellen. Künftig soll das gezielte Hinausmodernisieren auch den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen. Nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes-E (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Eine solche Sanktionsmöglichkeit, kann eine geeignete Antwort auf das Verhalten einzelner Mieter sein. Aus Sicht der BID kommt es entscheidend darauf an, dass die redlichen Vermieter künftig neutrales von

ordnungswidrigem Verhalten unterscheiden können. Der Vorschlag begnügt sich mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die dies nicht zweifelsfrei ermöglichen. Insbesondere die Frage, was „zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters“ führt, wird sich in der Praxis im Zweifel nur schwer beantworten lassen. Zwar steht vor dem Bußgeld die klare Feststellung der Absicht. Dennoch ist aber ein ausreichend bestimmter objektiver Tatbestand erforderlich, zumal ein Verstoß mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

C. Anträge DIE LINKE (BT-Drs. 19/4829 und BT-Drs. 19/4885) sowie Bündnis ´90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976)

Die Anträge der Oppositionsparteien werden seitens der BID abgelehnt. Sie sind Gift für den ohnehin schon angespannten Vermietungsmarkt. Durch sie wird dieser nicht entschärft. Vielmehr führt er zu einer Verminderung der Modernisierungs- und Bauaktivität, da mit einer Verschärfung des Mietrechts die Investitionsbereitschaft in den Neubau abnimmt. Der im sozialen Mietrecht verankerte Interessenausgleich würde mit der Umsetzung der Vorschläge ~~dieser~~ der Oppositionsparteien noch mehr aus dem Gleichgewicht geraten.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 2.800 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Der Verband ist föderal in zehn Landesverbänden organisiert, deren Mitgliedsunternehmen einen Bestand von ca. 6,4 Mio. Wohnungen mit 510 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 4,4 Mio. WEG-Einheiten verwalten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 635 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften etwa 10 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken
Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam “Die Deutsche Kreditwirtschaft” sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Vorbereitende Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 07.11.2018 zu

- **dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (MietAnpG; BT-Drucksache 19/4672),**

- **den Anträgen der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Lötzsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE „Mieterhöhungsstopp jetzt“ (BT-Drucksache 19/4829) und „Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern“ (BT-Drucksache 19/4885),**

- **dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern“ (BT-Drucksache 19/2976)**

Zum Schutz gegen die Folgen der aktuellen Wohnungsknappheit und um unabhängig von wechselnden Wohnungsmarktkonjunkturen das existenzielle Schutzgut Wohnen zu sichern und Spekulationen mit Wohnraum und Boden entgegenzuwirken, ist ein **schlüssiges Konzept (auch) mietrechtlicher Maßnahmen** notwendig, wie es bereits in unserer Stellungnahme vom 10. August 2018 zum Referentenentwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes dargestellt ist.

Konzeptionelle Überlegungen insoweit finden sich in den Anträgen der Abgeordneten und der Fraktion DIE LINKE (BT-Drs.19/4885) sowie dem Antrag der Abgeordneten und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976). Dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsanpassungsgesetz liegt ein schlüssiges Konzept nicht zugrunde. Der Entwurf beschränkt sich auf Regelungen zur Mietpreisbremse sowie zu Modernisierungen, wobei die jeweils beabsichtigten Regelungen deutlich hinter den für eine effektive Begrenzung des Mietenanstiegs gebotenen Schritten zurückbleiben. In der jetzigen Form leistet das Gesetz keinen wirkungsvollen Beitrag, den drastischen Mietpreisanstieg einzudämmen und bezahlbaren Mietwohnraum zu sichern.

Mietpreisbremse

- Die Mietpreisbremse muss **bundesweit flächendeckend und zeitlich unbefristet** eingeführt werden, zudem sind die **Ausnahmetatbestände zu streichen**, 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).

- Hält man trotzdem an den Ausnahmen fest, müssen jedenfalls die Bedingungen für die Geltendmachung eines Anspruchs reformiert werden.
  Insofern begrüßen wir die beabsichtigte **Auskunftspflicht des Vermieters** für die Berufung auf einen Ausnahmetatbestand und dass der Vermieter sich bei Nichterfüllung der Auskunftspflicht auf die Ausnahme nicht berufen kann. **Verfehlt** ist allerdings die in § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E vorgesehene **Möglichkeit zur Nachholung der Auskunft**, wenn der Vermieter die Auskunft (zunächst) nicht in der vorgeschriebenen Textform erteilt hat. Dies leistet Auseinandersetzungen darüber Vorschub, ob zuvor jedenfalls mündlich Auskunft erteilt wurde und dem Vermieter deshalb eine Berufung auf die Ausnahme möglich bleibt, was die rechtssichere Anwendung der Auskunftsverpflichtung beeinträchtigt.
  Wir begrüßen auch den beabsichtigten **Wegfall der Anforderung, dass die Rüge des Mieters qualifiziert sein muss** (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Dies erleichtert die Rechtsverfolgung des Mieters im Verhältnis zur jetzigen Rechtslage.

- Der Vermieter muss aber auch zur **Rückzahlung** überhöhter Miete **ab Mietbeginn** verpflichtet werden. Die gegenwärtige Regelung liefert Vermietern einen verfehlten Anreiz, Mieten über der zulässigen Miete zu fordern, weil sie jedenfalls die unzulässigen Mietanteile behalten können, die der Mieter vor einer Rüge gezahlt hat.

Modernisierung

- Die **Umlage nach § 559 BGB** ist als Fremdkörper im Mieterhöhungssystem **ersatzlos zu streichen**; auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen dürfen. Solange dies nicht erreicht ist, muss für eine deutliche und effektive Reduzierung der Umlagemöglichkeit Sorge getragen werden.

- Eine **Reduzierung des Umlagesatzes** begrüßen wir, er sollte aber im Interesse einer konsequenten Bekämpfung des Mietenanstiegs bei **4 Prozent** liegen **und** es sollte festgeschrieben werden, dass die **ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschritten** werden darf.
  Außerdem muss die Regelung **bundesweit einheitlich und zeitlich unbefristet** gelten. Die vorgesehene Beschränkung der Reduzierung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB für einen Zeitraum von 5 Jahren (§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E) ist nicht sachgerecht.

- Wir begrüßen die Einführung einer **Kappungsgrenze** für Mieterhöhungen, die Grenze sollte aber deutlich niedriger, nämlich **bei 1,50 Euro pro m² in 8 Jahren** liegen. Sie sollte dadurch ergänzt werden, dass die Erhöhung der bisherigen Kaltmiete 10 % nicht übersteigen darf.

- Zum Schutz von Mieterinnen und Mietern sollte ergänzend auch geregelt werden, dass ein **Härtegrund** im Sinn des § 559 Abs. 4 BGB vorliegt, wenn die Miete inklusive Betriebskosten nach der Modernisierung **ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens** übersteigen würde.

- Die mit § 559c BGB-E vorgesehene Regelung für ein **vereinfachtes Verfahren** bei Maßnahmen bis zu 10.000 Euro liegt vor allem im Interesse kleinerer Vermieter. Wir halten sie für eine insgesamt vertretbare Lösung zur Abwicklung kleiner Modernisierungsvorhaben.

Herausmodernisieren

- Wir unterstützen Überlegungen, Mieterinnen und Mieter vor Vermietern zu schützen, die Modernisierungen in der Absicht ankündigen oder durchführen, den Mieter dadurch zum Verlassen der Wohnung zu bewegen, weisen aber darauf hin, dass es uns **nicht** darum geht, **Vermieter als Herausmodernisierer zu brandmarken oder gar zu pönalisieren**. Wir sind vorrangig an einer tragfähigen zivilrechtlichen Lösung interessiert, die das Herausmodernisieren von vornherein verhindert.

- Entscheidend ist, die mit der aktuellen Rechtslage verbundenen **Fehlanreize auszuschalten, Modernisierungen gewinnmaximierend zu gestalten**. Dazu ist eine effektive Kontrolle des Mietenanstiegs einzuführen, die mit den Regelungen des Gesetzesentwurfs bislang nicht gewährleistet ist und durch die beabsichtigten Maßnahmen (Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 559d BGB-E und Ordnungswidrigkeitentatbestände nach § 6 WiStrG-E) auch nicht ersetzt wird.

Weitere notwendige Maßnahmen

- **Stärkung von Mietspiegeln** durch die Erstellung rechtlich verbindlicher Vorgaben; **Einbeziehung der Mieten der letzten 10 Jahre in die Vergleichsbetrachtung**.

- Bundeseinheitliche **Senkung der Kappungsgrenzen** bei der Vergleichsmietenerhöhung **auf höchstens 10 Prozent in 3 Jahren, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf höchstens 6 Prozent in 3 Jahren**.

- **Reform des § 5 WiStG** insbesondere durch Streichung des Tatbestandsmerkmals „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ und Einräumung der Möglichkeit zur Bestimmung von Teilmärkten beziehungsweise

Gemeindegebietsteilen als maßgeblichem Gebiet für die Feststellung eines geringen Angebots.

- **Beschränkung der Gründe für eine ordentliche Kündigung des Vermieters** auf die Regelbeispiele des § 573 Abs. 2 BGB und Einschränkung des Kreises der Bedarfspersonen bei der Eigenbedarfskündigung (Vermieter, nächste Angehörige, nicht aber Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft oder Personengesellschaft für sich oder Familienangehörige).

- **Anwendung der Schonfristregelungen** des § 569 Abs. 3 Nr. 2 (Nachholung bei Mietrückständen) und des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB (Zahlung nach rechtskräftiger Verurteilung bei Mieterhöhung) **auch auf die ordentliche Kündigung** nach § 573 BGB.

- **Anwendung des sozialen Wohnraummietrechts auf soziale Träger**, wenn diese Wohnraum zur Weitervermietung für soziale, caritative oder gemeinnützige Zwecke anmieten.

- **Ausschluss einer Kündigung** wegen Zahlungsrückständen **bei einer nachträglich festgestellten unberechtigten Mietminderung** oder **bei einem Irrtum über den Umfang der Mietminderung**.

Berlin, den 02.11.2018

mieter helfen mietern
RECHTLICH GUT BERATEN

MhM Hamburger Mieterverein e. V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg

Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44

info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages

Hamburg, 2.11.2018
Verfasserin: Sylvia Sonnemann

Anhörung des Ausschusses am 7. November 2018
Stellungnahme u.a. zum Mietrechtsanpassungsgesetz
BT-Dr. 19/4672, 4829, 4885, 2972

Erklärtes Ziel aller vorgelegten Gesetzesinitiativen ist, dem Mietanstieg in Ballungszentren und der einhergehenden Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungsgruppen aus den Ballungszentren entgegenzuwirken. Insbesondere die Mieten bei der Neuvermietung und nach Modernisierung sollen begrenzt werden. Einig sind sich auch alle Gesetzentwürfe darin, dass die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse weitgehend wirkungslos blieb.

Die nachstehende gutachterliche Stellungnahme beleuchtet kurz die wohnungspolitischen Prämissen und nimmt zu dem Mietrechtsanpassungsgesetz unter Einbeziehung der weiteren Anträge mit Blick auf die formulierten Zielsetzungen Stellung. Die umfangreichen Erfahrungen in der Praxis, die der Hamburger Mieterverein Mieter helfen Mietern durch jährlich ca. 15.000 Beratungsgespräche mit Mitgliedern sammelt, erlauben es zudem, diese Vorschläge auf ihre Wirksamkeit in Bezug auf die gesteckten Ziele zu beurteilen, aber auch festzustellen, wo Regelungslücken bestehen oder Alternativen mehr Wirkung entfalten könnten.

I. Grundlagen und Reformansätze

Die Mieten in den deutschen Ballungszentren sind in den vergangenen Jahren weit stärker gestiegen als die Inflationsrate. Das gilt für die Bestandsmieten und verschärft für Neuvermietungspreise[1]. Um dem Mietanstieg und der Verdrängung entgegen zu wirken, können Reformen sowohl an den Neuvermietungen als auch an den Bestandsmietverhältnissen ansetzen.

1 Der gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietspiegels ist von 6,76 € im Jahr 2009 auf 8,44 € im Jahr 2017 gestiegen, also um 25 Prozent in neun Jahren. Im selben Zeitraum verteuerten sich die Verbraucherpreise um nur ca. 10 Prozent. Das Institut F+B beschreibt in seinem Wohn-Index Deutschland II-2018 vom 29.10.2018 für Neuvertragsmieten in Deutschland zwar eine abschwächende Dynamik, aber im Verhältnis zu Bestandsmieten einen ca. doppelt so hohen Anstieg.

Vereinsregister 9639 Amtsgericht Hamburg
Steuernummer 17/454/00538
Hamburger Sparkasse AG IBAN DE22 2005 0550 1251 1203 80 BIC-/SWIFT-Code HASPDEHHXXX
Vereinsregister A 2186

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

1. Neuvermietungspreise bremsen

Die vermehrte Bautätigkeit z.B. in Hamburg hat trotz der in den letzten sechs Jahren neu geschaffenen 36.000 Wohnungen nicht zu einer preislichen Entspannung geführt. Der Hamburger Mietenspiegel ist im selben Zeitraum dreimal um jeweils ca. 5-6 % gestiegen[1].

Diese Zahlen lassen sich auch auf andere Großstädte in Deutschland übertragen[2]. Sie verdeutlichen, dass ein verstärkter Wohnungsbau dort weder kurz noch mittelfristig zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten führt.

Aufgrund gestiegener Bodenpreise und Baukosten fallen die Mietpreise bei neu geschaffenen Wohnraum sehr hoch aus. Diese Mietpreise wirken sich in den Neubaukategorien der Mietenspiegel aus[3]. Leider lässt sich der erhoffte Sickereffekt - Mieter mit besseren Einkommen ziehen in die teuren Neubauwohnungen und Mieter mit geringerem Einkommen ziehen in die frei gezogenen günstigeren Wohnungen - nicht beobachten. Im Hamburger Mietenspiegel schwinden beispielsweise günstige Wohnungen unter 6,50 Euro pro Quadratmeter rasant[4]. Hierfür dürfte verantwortlich sein, dass jeder Neuvermietungspreis, egal ob es sich um eine Neubauwohnung oder um ältere Baualtersklassen handelt, aufgrund der großen Nachfrage quasi beliebig von Vermieterseite festgelegt werden kann.

Ein Ansatzpunkt bleibt also die Reglementierung der Neuvermietungsmiete, wie es mit der Mietpreisbremse im Jahr 2015 angestrebt wurde.

2. Bestandsmietverhältnisse schützen

Die Gentrifizierung zunächst beliebter Wohnviertel in den Ballungszentren, inzwischen ganzer Metropolregionen, hat Bündnis 90/Die Grünen sowie Die Linke dazu veranlasst, Gesetzesinitiativen anzumahnen, mit denen nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch Bestandsmieter besser geschützt werden sollen. Parteiübergreifend ist die Frage des Wohnens als die soziale Frage unserer Zeit erkannt worden.[5] Der Schutz von Bestandsmietern insbesondere in Gebieten eines angespannten Wohnungsmarktes bedeutet Schutz vor weiterem Mietanstieg.

Der Schutz von Bestandsmietverhältnissen kann an der Miete direkt und an einem verbesserten Schutz der Mieter vor Wohnungsverlust ansetzen. Denn jeder Wohnungswechsel wirkt sich doppelt preistreibend aus: So verstärkt der ausziehende Mieter als weiterer Nachfrager die ohnehin große Nachfrage, heizt also die Neuvermietungspreise an. Und die frei gezogene Wohnung wird ebenfalls verteuert, weil sie zum Neuvermietungspreis angeboten werden kann.

Umzüge und Mietanstieg vermeiden erfordert auch einen besseren Schutz der Bestandsmieter vor Mieterhöhungen, die sie zur Aufgabe ihrer Wohnung zwingen. Die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB, stellt aufgrund des in den letzten

1 Die Mietenspiegelwerte stiegen von 2011 auf 2013 um 5,8 %, von 2013 auf 2015 um 5,7 % und von 2015 auf 2017 um 5,2 %.

2 In Berlin stieg die Miete von 2015 auf 2017 um 9,4 %, in München von 2015 auf 2017 um 4,7 %, in Stuttgart von 2015 auf 2017 um 6,0 %.

3 Neubauten der Baualtersklasse 2011 bis 2016 in guter Wohnlage stiegen vom Hamburger Mietenspiegel 205 auf 2017 je nach Größenkategorie zwischen 14,2 und 22 %.

4 Der Anteil der Wohnungen mit einer Miete unter 6,50 €/m² lag beim Hamburger Mietenspiegel des Jahres 2015 noch bei 33,6 %; im Jahr 2017 sank der Anteil auf 22,7 %.

5 Präambel der Presseverlautbarung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat im Zuges des Wohngipfels am 21.9.2018 (www.bmi.bund.de).

Jahren erreichten Preisniveaus in den Ballungszentren[1] bereits eine Bedrohung für Bestandsmieter dar. Das gilt insbesondere für Mieter, die ihr Einkommen nicht mehr steigern können, also zum Beispiel Rentnerinnen und Rentner.

Darüber hinaus erzwingen Modernisierungen Auszüge, da die Umlage der Modernisierungskosten bislang ohne mietpreisrechtliche Obergrenze möglich ist. Selbst ohne die gezielte Absicht, die Mieter „herauszumodernisieren", bewegen Modernisierungsmaßnahmen und die einhergehende Mieterhöhung Mieter zum Umzug in meist kleinere Wohnungen.

Eigenbedarfskündigungen sind der dritte Grund für erzwungene Umzüge. Sie wurden in der obergerichtlichen Rechtsprechung für Vermieter erleichtert[2] – der vorgetäuschte Eigenbedarf findet in der Praxis keine Ahndung.

Und schließlich haben zunehmend auch Kündigungen nach einmaligem Zahlungsverzug zu Wohnungsverlusten geführt, denn die sogenannte Schonfristzahlung bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs bleibt wirkungslos, weil Vermieter - seit einem BGH-Urteil des Jahres 2005[3], welches die Anwendbarkeit der Schonfristregelung auf die fristgemäße Kündigung verneint, zugleich eine fristgemäße Kündigung aussprechen.

Wenn eine alte Bestandswohnung aufgegeben wird, verteuert diese sich drastisch, quasi über Nacht, ohne dass der Vermieter irgend eine Maßnahme in der Wohnung durchführen muss. Es liegt auf der Hand, dass jeder vermiedene Wohnungswechsel der Preistreiberei entgegenwirkt. Es muss also auch das mietenpolitische Ziel sein, erzwungene Wohnungswechsel zu vermeiden, die aufgrund einer Mieterhöhung nach § 558 BGB, einer Modernisierung oder einer Kündigung wegen (vorgetäuschten, fragwürdigen) Eigenbedarfs oder wegen einmaligen Zahlungsverzugs erzwungen werden.

II. Neuvermietungspreise reglementieren

1. Reformbedürftigkeit der Mietpreisbremse

Die im Jahr 2015 eingeführte sogenannte Mietpreisbremse ist wirkungslos geblieben. Neben der gesetzgeberischen Umsetzung und verfassungsrechtlicher Bedenken ist das Instrument selbst mit so vielen Einschränkungen und Ausnahmen versehen, dass Anwendungsfälle nicht zum Zuge kommen.

Nach dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes soll der Vermieter zu Mietbeginn darlegen, weshalb er die 10 %-Marge bei der Anmietung überschreiten darf. Ferner soll umgekehrt der Mieter mit einer vereinfachten Rüge sich auf das Instrument der Mietpreisbremse berufen können.

Diese Änderungsvorschläge greifen zu kurz, will man der Mietpreisbremse Wirkung verschaffen. Die Veränderungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes berücksichtigen nicht die bereits erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken und tragen auch nicht dem Umstand Rechnung, dass die Ausnahmen und Einschränkungen der Mietpreisbremse der Hauptgrund für die Unwirksamkeit des Instruments sind.

1 Die Durchschnittsmieten lagen im Jahr 2017 in München bei 11,23 €, in Stuttgart bei 8,95 €, in Frankfurt bei 8,82 €, in Hamburg bei 8,44 € je Quadratmeter netto kalt.

2 Vgl. Tietzsch, Rainer, Kündigung des vertragstreuen Mieters, WuM 2017, 113 mit Nachweisen für die Rechtsprechung.

3 BGH, Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 6/04.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

1.1. Auskunftspflicht MietAnpG

a) Einschränkung Vormiete

Die in § 556g Absatz 1a Ziff. 1. BGB statuierte Verpflichtung des Vermieters, die Vormiete zu benennen, die ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses galt, schafft eine bessere Transparenz für den anmietenden Mieter.

Die Beschränkung der Mietpreisbremse auf eine die 10 %-Marge bereits übersteigende Vor-miete wird mit dieser Änderung nicht angetastet, sondern soll erhalten bleiben. Gegen diese Beschränkung der Mietpreisbremse sind verfassungsrechtliche Bedenken erhoben worden. Das Landgericht Berlin hält diese Einschränkung der Mietpreisbremse für einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil es für diese Beschränkung keine sachliche Rechtfertigung gibt.[1] Diese Regelung begünstigt einen Personenkreis, Vermieter, die bereits eine hohe Vormiete vereinnahmen, gegenüber Vermietern, die bislang eine niedrige Vormiete beanspruchten. Der vom damaligen Gesetzgeber für diese Beschränkung angeführte Vertrauensschutz lässt sachliche Gründe vermissen, welche diese Ungleichbehandlung rechtfertigen könnten. Ein Vermieter muss hinnehmen, dass er in einem nachfolgenden Mietverhältnis gezwungen sein kann, die Miete zu senken. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ein Vermieter darauf vertrauen soll oder eines besonderen Schutzes davor bedarf, dass die Miete auch einmal sinken kann[2].

Ergebnis: Die Rechtfertigung der Mietforderung mit einer hohen Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB muss insgesamt gestrichen werden. Somit entfällt auch die Verpflichtung des Vermieters die Vormiete zu benennen. Sollte eine Streichung nicht erwogen werden, so müsste in § 556g Abs. 1a Ziff. 1. BGB klargestellt werden, dass sich der Vermieter auf keine Einschränkungen oder Ausnahmen der §§ 556e und 556f BGB berufen kann, wenn er eine fehlerhafte Auskunft erteilt hat.

b) Einschränkung Modernisierung innerhalb von 3 Jahren

Die in § 556g Absatz 1a Ziff. 2. BGB statuierte Verpflichtung des Vermieters, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen anzugeben, fördert zwar die Transparenz, ist in der ausformulierten Weise jedoch ungenügend. Die schlichte Benennung einzelner Modernisierungsmaßnahmen versetzen den anmietenden Mieter nicht in die Lage, beurteilen zu können, ob sich daraus ein Wertverbesserungszuschlag errechnet, der die verlangte Miete rechtfertigt. Auch bleibt unklar, ob der Vermieter ausdrücklich erklären muss, ob es sich um eine Einschränkung der Mietpreisbremse handelt, weil ein fiktiver Modernisierungszuschlag errechnet werden darf oder ob er sich auf eine Ausnahme der Anwendung der Mietpreisbremse berufen möchte, weil er eine umfassende Modernisierung nach Ziffer 4. durchgeführt hat.

Ergebnis: Der Vermieter muss verpflichtet sein, die durchgeführten Modernisierungen genau zu benennen und den fiktiven Wertverbesserungszuschlag berechnen.

c) Ausnahme umfassende Modernisierung

Wie vorstehend ausgeführt muss klargestellt werden, ob sich der Vermieter auf eine Einschränkung oder eine Ausnahme von der Anwendung der Mietpreisbremse berufen will. Die Auskunftspflicht muss also detailliert sein. In der Praxis hat sich auch als problematisch erwiesen, wann eine Modernisierung als umfassend einzuordnen ist. Im Rahmen von Mieterhöhungsklagen können sich Vermieter auf umfassende Modernisierungen berufen, um den Wechsel in eine jüngere, in der Regel teurere Baualtersklasse zu begründen. In diesen Fäl-

1 Vgl. Landgericht Berlin, Vorlagebeschluss vom 7.12.2017, 67 S2 118/17.

2 So die überzeugenden verfassungsrechtlichen Bedenken des Landgerichts, ebenda.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

len würde also bereits die Einordnung in die ortsübliche Vergleichsmiete dem Einwand einer umfassenden Modernisierung Rechnung tragen. Sie würde, wenn sie nach 2014 durchgeführt wurde, von vornherein zum Ausschluss der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse führen. Insofern bedarf es dieser Ausnahme-Regelung nicht.

Ergebnis: Diese Ausnahme von der Anwendung der Mietpreisbremse (§ 556f S. 2 BGB) ist zu streichen. Entsprechend ist eine Auskunftspflicht des Vermieters nicht nötig. Sollte die Ausnahme nicht gestrichen werden, so muss es hier eine gesetzgeberische Klarstellung geben, wann von einer umfassenden Modernisierung auszugehen ist. Der Vermieter muss verpflichtet sein, diese Umstände detailliert bei der Anmietung darzulegen.

1.2. Rügepflicht MietAnpG

Die vereinfachte Rügepflicht ist zu begrüßen. Die Statuierung einer Rügepflicht ist allerdings per se nicht nötig, wenn man hieran nicht den Zeitpunkt der Absenkung der Miete auf das zulässige Maß knüpfte. Ein Vermieter, der eine Neuvermietungsmiete verlangt, die nach § 556 Abs. 1 BGB unzulässig ist, wird gegenüber einem gesetzestreuen Vermieter bevorteilt, wenn erst die Rüge ein Absenken der Miete bewirkt. Vermieter werden somit nicht nur nicht abgeschreckt gegen Mietpreisrecht zu verstoßen, sie werden sogar ermutigt, gegen diese Vorschriften - so lange bis sie gerügt werden - zu verstoßen. Das Konstrukt, einen Anspruch auf Senkung der Miete erst ab Ausspruch einer Rüge anzunehmen, ist deshalb auch verfassungsrechtlich problematisch. Die Rügepflicht kann und sollte insgesamt gestrichen werden. Da sich der Vermieter im eigentlichen Sinne ungerechtfertigt bereichert, genügen die BGB-Fristen für die Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung unter Berücksichtigung von Verjährungsvorschriften.

Ergebnis: Somit ist nicht nur der zweite Satz von § 556g Abs. 2 BGB zu streichen. Der gesamte Abs. 2 sollte gestrichen werden. Es bedarf keiner Regelung zur Rüge. Der Mieter kann ein Herabsetzen der Miete verlangen und ist hier lediglich der Einrede der Verjährung unterworfen.

1.3. Geltungsdauer MietAnpG

Das Mietrechtsanpassungsgesetz setzt sich nicht mit der in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB statuierten Laufzeit der Mietpreisbremse auseinander. Da die meisten Landesregierungen bereits Verordnungen erlassen haben, dürfte die Reform der Mietpreisbremse noch maximal zwei Jahre wirken. Die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich der angespannte Wohnungsmarkt in den Ballungszentren nicht kurz- oder mittelfristig entspannen wird, so dass hier die befristete Geltung von (faktisch einmalig) fünf Jahren in § 556d Abs. 2, S. 1 BGB aufgehoben werden sollte. Auch in den Ausschüssen des Bundesrates ist moniert worden, dass aufgrund der zum Teil bereits im Jahr 2019 auslaufenden Landesverordnungen eine nachhaltige Auswirkung der hier geplanten Gesetzesänderungen nicht zu erwarten wäre. Der Nutzen der Gesetzesänderung erscheint im Verhältnis zum Aufwand als zu gering[1]. Angesichts der eingangs geschilderten Ausgangslage und der sich trotz enormer Neubautätigkeit nicht entspannenden Wohnungsmärkte lässt die offenbar beabsichtigte geringe Restlaufzeit einer reformierten Mietpreisbremse den ernsthaften Willen des Reformgebers vermissen, die Neuvermietungspreise spürbar zu reglementieren.

1 Empfehlung des Ausschusses Agrarpolitik und Verbraucherschutz sowie des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung vom 9.10.2018, Bundesrats-Drucksache 431/1/18.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

Ergebnis: Das Instrument der Mietpreisbremse sollte unbefristet in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen werden. Entsprechend müssen die befristete Geltungsdauer einer Verordnung auf fünf Jahre (§ 556d Abs. 2, S. 1 BGB) sowie die fehlende Möglichkeit eines Neuerlasses nach dem 31.12.2020 (§ 556d Abs. 2, S. 4 BGB) aufgehoben werden.

2. Ergänzungen und Alternativen zur Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse hat sich in der bisherigen Form als untauglich erwiesen, Neuvermietungspreise zu dämpfen. In den unklaren Formulierungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sind Streitigkeiten über fehlerhafte Ankündigungen oder ungenügende Nachvollziehbarkeit behaupteter Modernisierungen etc. bereits angelegt (s.o.).

2.1. Reform § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Als Ergänzung kommt eine Reform von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) in Betracht. Hier gibt es bereits einen Gesetzesentwurf, der im Jahr 2013 in den Bundesrat eingebracht wurde. Ich verweise auf die Bundesratsdrucksache 176/13 vom 6.3.2013. Auch in der Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.2018 findet sich ein entsprechender Prüfauftrag, da auch dort erkannt wurde, dass eine praxistaugliche Anwendung des § 5 WiStG ergänzend auch zu einer (funktionierenden) Mietpreisbremse erforderlich ist[1].

Die Mietpreisüberhöhungsvorschrift ist durch die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 18.1.2004 und 13.4.2005 ihrer Anwendungsmöglichkeit beraubt worden[2]. Der Bundesgerichtshof hat an das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens" eine Darlegungs- und Beweislast des Mieters geknüpft, die faktisch nicht zu erfüllen ist. So müsste der Mieter darlegen und beweisen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, warum diese erfolglos waren und weshalb er erfolglos blieb und nunmehr den Mietvertrag mit einer überhöhten Miete abschließen musste. Der Gesetzesentwurf aus 2013 verzichtet auf dieses subjektive Merkmal und lässt allein das objektiv nachweisbare Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen genügen.

Hält man die Notwendigkeit einer Reglementierung der Wohnungsmietpreise unterhalb der Wuchergrenze fest und will man dem sozialpolitischen Ziel einer Begrenzung der Neuvermietungspreise Geltung verschaffen, dann bedarf es neben der Mietpreisbremse einer generalpräventiven Regelung.

2.2. Alternative Verortung im Wirtschaftsstrafgesetz

Die Mietpreisbremse könnte ganz aus dem BGB herausgenommen und in das Wirtschaftsstrafgesetz eingefügt werden. Es wäre zwar wünschenswert, im BGB selbst einen Grundsatz zu etablieren, dass Wohnungsmietpreise an die ortsübliche Vergleichsmiete zu koppeln sind unter Hinweis auf das (reformierte) Wirtschaftsstrafgesetz. Damit käme der Mietpreisbremse auch generalpräventive Wirkung zu. § 5 Abs. 2 WiStG wäre wie folgt neu zu formulieren:

Unangemessen hoch sind Entgelte, die bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde die üblichen Entgelte um mehr als 10 % übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und

1 Beschluss des Bundesrates vom 19.10.2018, Drucksache 431/18.

2 Vgl. BGH, Urteil vom 28.1.2004, VIII ZR 190/03, BGH, Urteil vom 13.4.2005 VIII ZR 44/04.

Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

III. Erhöhungsmöglichkeiten im Bestand beschränken

1. Reform Modernisierungsrecht

Alle Gesetzesinitiativen befassen sich mit einer Absenkung der Modernisierungsumlage, nicht zuletzt weil die zur Zeit gültige Regelung in § 559 BGB unbeschränkte Zuschläge auf die Miete ermöglicht.

Ausgangslage: Schon die umweltpolitisch gewünschte Wärmedämmung von Gebäuden hat in der Praxis Mieterhöhungen von 2 bis 4 Euro je Quadratmeter zur Folge. Mietern, die aufgrund der durchgeführten Maßnahmen hingegen vielleicht 0,50 € pro Quadratmeter an Heizenergie einsparen, lässt sich nicht vermitteln, dass die einhergehende Mieterhöhung in keinem Verhältnis zu dieser Einsparung stehen muss. In älterer Rechtsprechung hatten die Gerichte hier ein Verhältnis von zwei zu eins angestrebt, d.h. die Mieterhöhung durfte nicht mehr als das Doppelte der Energieeinsparung betragen.

Wenn Vermieter zugleich einen Instandsetzungsstau abarbeiten und beispielsweise Bäder und Küchen in den Wohnungen ebenfalls modernisieren, dann sind die angekündigten Mieterhöhungen bereits geeignet, langjährige Mieter zu vertreiben. In der Praxis ist zu beobachten, dass einige Vermieter gezielt Häuser leer modernisieren. So werden Häuser aus den älteren Baualtersklassen aufgestockt mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, ein Fahrstuhl wird eingebaut, Balkone werden angebaut - die angekündigte Mieterhöhung bedeutet oft eine Verdopplung der bisherigen Miete und mehr. Nach Erfahrungen bei der Betreuung von Hausgemeinschaften, die solch umfassender Modernisierungsprojekte ausgesetzt sind, zieht ein Drittel der Mieter bereits nach Erhalt der Modernisierungsankündigung aus. Ein weiteres Drittel übersteht die manchmal Jahre währende Modernisierung nicht, und das letzte Drittel hat dann mit der Abwehr der verlangten Mieterhöhung zu tun. Selbst Mieter, die sich wegen der zu erwartenden Mieterhöhung auf einen Härtewiderspruch berufen haben, müssen bis zur Geltendmachung der Erhöhung nach Abschluss der Arbeiten bangen, ob ihr Widerspruch denn greift. Auf diese Weise werden Bestandsmieter vertrieben und das Haus kann teuer neu vermietet werden bzw. die Wohnungen werden in Einzeleigentum aufgeteilt und verkauft.

Das Mietrechtsanpassungsgesetz enthält ortsabhängige leichte Verbesserungen für Mieter, zugleich auch eine bundesweit gültige Vereinfachung von Modernisierungsmaßnahmen für Vermieter nebst der Beschneidung von Rechten der Mieter im Zuge dieser Vereinfachung. Ferner soll das „Herausmodernisieren" im Nebenstrafrecht verankert werden.

1.1. Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung

a) Senkung der Umlage

Derzeit können 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Dieser hohe Prozentsatz gründet auf hohen Zinssätzen für Hypothekendarlehen Ende der 70er Jahre als diese neue Mieterhöhungsmöglichkeit eingeführt wurde. Allein die seit langem anhaltende Niedrigzinsphase begründet eine deutliche Absenkung des Umlagesatzes. Zum Zeitpunkt des Erlasses der 11 %-Umlage lagen Hypothekendarlehen bei über 10 %. Zwischenzeitlich liegen diese bei unter 2 %, sodass die Senkung der Umlage um nur drei Prozentpunkte zu gering erscheint.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

§ 559 BGB ist zudem systemfremd, weil dieser eine einseitige Veränderung der Mietsache und in der Folge eine einseitige Erhöhung der Mietzahlungsverpflichtung ermöglicht.

Ergebnis: § 559 BGB ist zu streichen, weil nach Modernisierung mittels Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausreichend Erhöhungsspielraum besteht. Sofern diese Mieterhöhungsmöglichkeit erhalten bleibt, muss eine deutlichere Absenkung des Prozentsatzes erfolgen. Mit Blick auf das derzeitige Zinsniveau dürfte ein Absenken mindestens um weitere 3 Prozentpunkte auf 5 Prozent erforderlich sein.

b) Ortsunabhängige Absenkung

Nicht nachvollziehbar ist der Ansatz, die Absenkung der Modernisierungsumlage auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt zu beschränken. Wie oben dargelegt rechtfertigt das derzeitige Zinsniveau nicht, derart hohe Zinsanteile auf die Mieter umzulegen. So sah der Reformvorschlag des BJMV 2016 sogar vor, die Modernisierungsumlage (bundesweit) auf denjenigen Zeitraum zu begrenzen, in dem die Modernisierungsumlage als vollständig gezahlt zu gelten hat. Das wäre derzeit nach neun Jahren der Fall.

Ergebnis: Die Ungleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern je nach Wohnort ist nicht begründet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Vermieter in weniger angespannten Wohngebieten zu Lasten der Mieter höhere Renditen mit Modernisierungen erlangen sollen.

c) Begrenzung der Umlage

Die bislang quasi unbegrenzte Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung führt zur Mieterverdrängung. Es ist konsequent, die Modernisierungsumlage betragsmäßig zu begrenzen. Wie oben bereits ausgeführt, käme bezüglich der energetischen Modernisierung auch eine Begrenzung im Verhältnis zu der Einsparung in Betracht. Eine Begrenzung beispielsweise auf das Doppelte der potenziellen Energieeinsparung nimmt die Mieter bei der wünschenswerten energetischen Ertüchtigung der Gebäude mit, denn dieser kann nachvollziehen, dass er an Baumaßnahmen, die zu energetischen Einsparungen führen, auch selbst finanziell beteiligt wird. Aus der Beratung kann ich bestätigen, dass sogar die Zahlung des doppelten Betrages der potenziellen Energieeinsparung von den meisten Mietern als akzeptabel empfunden wird.

Die Begrenzung auf drei Euro in sechs Jahren, noch dazu mit daneben weiterhin möglicher Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, greift aber meines Erachtens zu kurz. Regelmäßig nehmen Vermieter bereits zu Beginn der Modernisierungsmaßnahmen eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vor. In diesem Verfahren ist schwerlich der derzeitige Standard der Wohnung von der gerade avisierten Modernisierung zu trennen. Deutliche Abschläge werden bei den Mieterhöhung von Seiten der Vermieter in der Regel nicht gemacht, diese müssten couragiert – etwa durch Teilzustimmungen oder Ablehnungen der Mieterhöhung - von den Mietern durchgesetzt werden. Deshalb gibt es bereits zu Beginn einer Modernisierung deutliche Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Wenn zu diesen 15 bzw. 20-prozentigen Mieterhöhungen auch noch 3 Euro je Quadratmeter hinzukommen können, sind hier innerhalb kürzester Zeit Mietsteigerungen von 50 % möglich. Eine deutlichere Begrenzung wäre deshalb wünschenswert.

Ergebnis: Bei energetischen Modernisierungen sollten die Mieterhöhungen auf das Doppelte der tatsächlichen Energieeinsparungskosten begrenzt werden. Darüber hinaus sollten mehr als zwei Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren die Obergrenze sein. Alternativ sollten in den Sechsjahreszeitraum und damit in die beabsichtigte Kappung auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB einbezogen werden.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

d) Vereinfachtes Modernisierungsverfahren nach dem MietAnpG

Der pauschale Ansatz eines Instandsetzungsanteils mit 30 % ist abzulehnen, denn gerade Vermieter, die jahrzehntelang Häuser nicht auf den Stand gehalten oder gebracht haben, würden mit einem nur 30-prozentigen Abschlag belohnt.

Meint man es ernst mit dem Schutz von Mietern, die über ein geringes Einkommen verfügen, so ist die Abschaffung des Härtewiderspruchs für diese Fälle nicht nachvollziehbar. Es mag zwar sein, dass hier maximal eine Mieterhöhung von 64 € herauskommt, legt man eine Umlage von 8 % bzw. 11% auf 7000 € an. Gerade Menschen mit einem geringen Einkommen oder einer niedrigen Rente, die nicht steigerungsfähig ist, können hier sehr schnell an ihre finanziellen Grenzen bzw. darüber hinaus gebracht werden.

Ergebnis: Der pauschalierte Abzug eines Instandsetzungsanteils setzt ein falsches Zeichen und sollte gestrichen werden. Zumindest sollte dem Mieter unter Hinweis auf vor der Baumaßnahme vorhandene Mängel eine Einspruchsrecht gegen den pauschalen Abzug zustehen, der sodann vom Vermieter anhand kalkulierter Instandsetzungskosten zu widerlegen wäre. Der Härtewiderspruch muss erhalten bleiben.

e) Modifizierung Härtewiderspruch

Die mietrechtliche Beratung zeigt, dass die Möglichkeit des Härtewiderspruchs von Mietern sehr oft übersehen wird. Modernisierungsmaßnahmen werden meist in sehr langen Schreiben angekündigt. Der Hinweis auf den Widerspruch geht hierbei unter. Mieter, für welche die angekündigten Maßnahmen eine Bedrohung des Fortbestand des Mietverhältnisses sind, verlieren auf diese Weise ihre einzige Möglichkeit, sich gegen eine Verdrängung durch Modernisierung zur Wehr zu setzen. Der Widerspruch gemäß § 555d Abs.3 BGB muss deshalb standardisiert und hervorgehoben in Modernisierungsankündigungen mitgeteilt werden. Hierbei wäre es nötig mindestens den Gesetzestext in Abs. 3 der Regelung wiederzugeben.

Darüber hinaus ist die Widerspruchsfrist sehr kurz bemessen. Der Mieter muss sich zunächst mit den beabsichtigten Maßnahmen, die auf vielen Seiten dargelegt werden, auseinandersetzen. In vielen Fällen wird Rechtsrat eingeholt werden müssen. Dies insbesondere auch deshalb weil der Mieter herausfinden muss, ob er einen Härtewiderspruch einlegen und begründen kann. Insofern wäre eine Verlängerung der Frist bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, zu verlängern.

Im Zuge der Mietrechtsreform von 2013 wurde der Härtewiderspruch verändert, so dass die Duldung der Maßnahme nicht mehr bis zur Klärung des Widerspruchs aufgeschoben wird. Wie oben geschildert führen angekündigte Modernisierungsmaßnahmen und insbesondere die einhergehenden hohen avisierten Modernisierungsumlagen zu einem Auszug von Mietern schon nach der Erhalt der Ankündigung. Denn die Mieter wissen nicht, ob ihr Widerspruch, der nur noch gegen die Mieterhöhung wirken kann, auch wirklich greift.

Deshalb sind zwei weitere Ergänzungen nötig, um hier für eine Rechtssicherheit zu sorgen. Als erstes muss die Frage, welche finanzielle Belastung zu einem wirksamen Härtewiderspruch führt, gesetzlich definiert werden. Dieses sah der Entwurf des BMJV aus dem Jahr 2016 auch vor: „Eine Härte im Sinne des Satzes 1 liegt in der Regel vor, wenn die Miete einschließlich der Heizkosten mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters und der anderen in seinem Haushalt wohnenden Personen übersteigt." In der Rechtsprechung wird eine finanzielle Härte für den Mieter je nach Nutzender Maßnahmen und Höhe des Einkommens auch schon angenommen, wenn die Miete nach Abschluss der Maßnahmen auf über 30 Prozent des Haushaltseinkommens steigt[1].

1 Vgl. z.B. LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 26.4.2016 – 67 S 78/16, in WuM 2016, 424

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

Als zweites muss klargestellt werden, dass der Mieter vor Klärung des Härtewiderspruchs nicht dulden muss.

Ergebnis:Der Widerspruch gemäß § 555d Abs.3 BGB muss standardisiert und hervorgehoben in Modernisierungsankündigungen mitgeteilt werden. Die Frist für die Einlegung des Widerspruchs durch den Mieter ist um einen Monat zu verlängern. In § 559 ist gesetzlich zu definieren, wann eine Härte vorliegt (s. vorstehenden Reformvorschlag des BMJV 2016). Zudem ist der Vermieter verpflichtet, das Durchgreifen des Härtewiderspruchs binnen eines Monats substanziiert anzuzweifeln, anderenfalls gilt der Härtewiderspruch als bestätigt. Die Klärung dieser Frage ist als Duldungsvoraussetzung zu etablieren.

1.2. Vermieterpflichten bei Modernisierung

a) Schadenersatz

Wie eingangs bereits dargelegt, nutzen einige Vermieter das unbegrenzte Mieterhöhungspotenzial des angespannten Marktes von Ballungszentren dazu aus, Mieter aus ihren Wohnungen heraus zu modernisieren. Insofern ist die in § 559d BGB vorgesehene Beweislastregelung des Mietrechtsanpassungsgesetz zu begrüßen. Zur Erleichterung von Schadenersatzansprüchen werden hier vier Sachverhalte aufgelistet, die auf ein pflichtwidriges Handeln des Vermieters hinweisen.

Wenn hingegen die Regelbeispiele geeignet sind, die Duldungspflicht des Mieters erst gar nicht auszulösen, wäre dem gewünschten Erfolg, nämlich niedrige Bestandsmieten zu erhalten und den Mieter vor Umzügen zu bewahren, Rechnung getragen. Ähnlich wie bei vorgetäuschten Eigenbedarf sucht sich ein Mieter meist eine kleinere und damit günstigere Wohnung. D.h. der Verweis auf einen Schadensersatzanspruch läuft ins Leere bzw. gleicht nicht annähernd den tatsächlichen Schaden des Mieters aus. Umgekehrt ist ein Schadensersatzanspruch auch nicht dazu geeignet, den Vermieter von diesem pflichtwidrigen Verhalten abzubringen, weil der Schaden betragsmäßig zu dem Gewinn durch den Erhalt einer frei gezogenen Bestandswohnung in keinem abschreckenden Verhältnis steht.

b) Bußgeldbewährtes „Herausmodernisieren" im WiStG

Grundsätzlich ist es begrüßenswert, wenn Vermieter durch ein strafrechtliches Risiko davon abgehalten würde, Mieter gezielt heraus zu modernisieren. Die Reform des § 6 Wirtschaftsstrafgesetz ist ein guter Ansatz. Dennoch fällt eine Fallkategorie nicht unter diese Vorschrift: Einem Vermieter, der schlicht alle Maßnahmen ausnutzt, die ihm gesetzlich zur Verfügung stehen, wird selbst bei Einholung angemessener Baukosten gelingen, die Miete so empfindlich zu erhöhen, dass sich der Bestandsmieter die Wohnung nicht mehr leisten kann.

Tatbestandlich setzt der entworfene § 6 Wirtschaftsstrafgesetz die Absicht voraus, den Mieter zu einer Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Dieses allein im Erfahrungsbereich des Vermieters nachweisliche Tatbestandsmerkmal wird sich schwerlich beweisen lassen. Man wird nur nachweisen können, dass er beabsichtigt, eine höheren Miete einzustreichen, nicht aber, dass es seine Absicht ist den Bestandsmieter zu vertreiben. Letzter Absicht würde zudem voraussetzen, dass dem Vermieter nachgewiesen werden kann, dass er über die wirtschaftlichen Verhältnisse seines Mieters genau Bescheid weiß. Indizien können dann lediglich aus der Vorgeschichte des Mietverhältnisses angeführt werden. Etwa wenn der Vermieter regelmäßig versucht hat, den Mieter mit Kündigungen und Schikanen aus dem Mietvertrag zu drängen.

Ergebnis: Auf eine generalpräventive Wirkung des reformierten § 6 WiStG wäre zu hoffen - die Anwendbarkeit der neuen Vorschrift ist in vorliegender Form aber zweifelhaft.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

2. Reform Vergleichsmietenerhöhung

Das Mietrechtsanpassungsgesetz sieht keine neuen Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB vor. Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen fordern begrenzte Mieterhöhungsmöglichkeiten, orientiert an der Inflationsrate, ein Absenken der Kappungsgrenze und die Einbeziehung von (mehr) Bestandsmieten bei der Erhebung von Mietenspiegeln. Wie eingangs bereits ausgeführt haben alle Gesetzesinitiativen zum Ziel, einkommensschwächere Mieter vor Verdrängung zu schützen. Auch die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB bringt Mieter mit durchschnittlichen, unterdurchschnittlichem und insbesondere Mieter mit nicht mehr steigerbarem Einkommen an ihre Leistungsgrenze. Deshalb sind hier Reformen nötig, um Umzüge zu vermeiden.

2.1. Kappungsgrenze senken

Das Mietniveau in vielen Städten ist inzwischen so weit gestiegen, dass die relativ hohen Kappungsgrenzen (15 bzw. 20 % innerhalb von drei Jahren) Mieterhöhungen von bis zu zwei Euro pro Quadratmeter innerhalb von drei Jahren ermöglichen.[1] Angesichts des steigenden Niveaus müssen die Prozentsätze der Kappungsgrenzen sinken. In keinem Wirtschaftsbereich sind Preissteigerungen in diesen Größenordnungen üblich. Angesichts der Jahrzehnte währenden niedrigen Inflationsraten, muss hier eine deutliche Absenkung erfolgen.

Ergebnis: Eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 10 % innerhalb von fünf Jahren erscheint angesichts der Inflationsrate und sonstigen Preissteigerungen angemessen.

2.2. Definition ortsübliche Vergleichsmiete ändern

Laut gesetzlicher Definition wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die Beschränkung auf solche Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre erhöht wurden, verordnet den Mietenspiegeln bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzlich eine Dynamik nach oben. Zu beobachten ist dieses auch anhand des Hamburger Mietenspiegels. In diesen flossen aufgrund der Vier-Jahres-Regelung bei den Erhebungen der Vergangenheit jeweils etwa 40 % Neuvermietungspreise ein. Auch angesichts der sehr geringen Fluktuation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt von deutlich unter 10 % pro Jahr ist dieser Anteil unangemessen hoch. Da die Neuvermietungspreise nicht wirksam durch die Mietpreisbremse reglementiert wurden, führte dieses zu Preissteigerungen der letzten drei Mietenspiegel, die alle zwei Jahre erhoben werden, von jeweils ca. 6 % in zwei Jahren.

Die Einbeziehung aller Bestandsmieten bei Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt bereits begrifflich auf der Hand. Denn üblich sind nun einmal Entgelte, die tatsächlich auch verlangt und gezahlt werden. Da preisgebundene Wohnungen nicht in Mietenspiegel einbezogen werden, sind subventionierte Mieten bereits ausgeklammert. Auf diese Weise würde sich der Neuvermietungsanteil verringern, denn Wechsel auf einem angespannten Wohnungsmarkt sind nun einmal nicht üblich. Auch auf dem Wohngipfel und in den Vorschlägen der Parteien Die Linke sowie Bündnis90/Die Grünen finden sich Vorschläge, diesen Zeitraum auszudehnen.

1 Die Durchschnittsmieten der aktuellen Mietenspiegel liegen in München bei 11,23 €, in Stuttgart bei 8,95 €, in Frankfurt bei 8,82 €, in Hamburg bei 8,44 € je Quadratmeter netto kalt. Eine 15 %%ige Mieterhöhung lieg damit z.B. in München im Schnitt bei +1,68 €.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

Ergebnis: Die Einbeziehung aller Bestandsmieten oder zumindest derjenigen, die sich in den letzten zehn Jahren erhöht haben, kann den bislang gesetzlich verordneten Anstieg der Mietenspiegelmieten dämpfen.

IV. Kündigungsschutz verbessern

Um der eingangs dargelegten Prämisse, erzwungene Umzüge zu vermeiden, gerecht zu werden, muss der in den vergangenen Jahren ausgehöhlte Kündigungsschutz für Mieter wieder sicher und klar verankert werden. Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke haben hier Anträge gestellt, den Eigenbedarf strenger zu definieren und insbesondere die Kündigungsmöglichkeiten bei Mietrückständen (wieder) stärker zu begrenzen. Das Mietrechtsanpassungsgesetz enthält hierzu keinerlei Änderungsvorschläge.

1. Eigenbedarf beschränken

Die obergerichtliche Rechtsprechung hat den Personenkreis der Eigenbedarfspersonen erheblich ausgeweitet. Nicht mehr nur Familienmitglieder und Verwandte ersten Grades, sondern auch in der Seitenlinie Verwandte ferneren Grades können als Eigenbedarfspersonen angeführt werden. Die Beschränkung auf einen engeren Personenkreis erscheint angesichts der Schutzbedürftigkeit der eigenen vier Wände, die auch im Grundgesetz statuiert ist, angemessen.

Auch die Nutzung der Wohnung etwa für gelegentliche Treffen mit Kindern oder sogar zu gewerblichen Zwecken wurde teilweise als Eigenbedarfsgrund bzw. eigenbedarfsähnlicher Grund von den Gerichten akzeptiert. Mit dieser Ausweitung der Kündigungsmöglichkeiten schafft man Vermietern einen Strauß von Möglichkeiten, günstige und damit unliebsame Bestandsmietverhältnisse loszuwerden, um nach (vorgetäuschtem) Eigenbedarf dann doch wieder die Wohnung leer zu verkaufen oder teurer zu vermieten. Die Besinnung auf die ursprüngliche Rechtsprechung, Beschränkung des Personenkreises und Beschränkung auf wirklichen Eigennutz zu Wohnzwecken, ist sozialpolitisch und auch verfassungsrechtlich geboten.

Und schließlich muss sichergestellt werden, dass Mieter in der Wohnung verbleiben können, sofern sich der Eigenbedarf des Vermieters nach Ausspruch seiner Kündigung, selbst noch nach Beendigung der Kündigungsfrist erledigt hat[1].

Ergebnis: Der Personenkreis und der Eigenbedarf selbst ist gesetzlich im o.g. Sinne zu definieren. Der Wegfall des Eigenbedarfs, sollte für den Mieter zu einem Rückkehr- bzw. Bleiberecht in die Wohnung führen. Ein Verweis des Mieters auf Schadenersatz ist ungenügend, denn der Verlust der Wohnung drückt sich nur ungenügend in Umzugskosten etc. aus. Noch dringender als in dem Fall eines Herausmodernisierens ist hier eine generalpräventive gesetzliche Regelung geboten, welche die Vortäuschung eines Eigenbedarfs unter Strafe zu stellt, sei es durch eine Klarstellung im Strafgesetzbuch oder durch in Einfügung einer entsprechenden Verbotsnorm in das Wirtschaftsstrafgesetz.

1 Vgl. Wiek, Karl Friedrich, Neues zur Anbietpflicht, WuM 2017, 246 mit einer Darstellung der Begrenzung der Anbietpflicht des Vermieters an den gekündigten Mieter durch die BGH-Rechtsprechung.

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

2. Keine Kündigung bei verweigerter Modernisierungsumlage

Zahlt der Mieter eine Modernisierungsumlage nicht, läuft er Gefahr in Zahlungsverzug zu geraten und gekündigt werden zu können. Eine unterbliebene Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB hingegen berechtigt den Vermieter explizit nicht zu einer Kündigung des Mietverhältnisses, sondern zur Erhebung einer Zustimmungsklage. Erst wenn die Mietzahlungen nach Verurteilung zur Zustimmung ausbleiben, besteht ein Kündigungsrecht.

Wie vorstehend unter II. 1. ausgeführt, ist das Thema Modernisierung ein streitträchtiges Thema. Handelt es sich überhaupt um eine Modernisierung (oder bloß um eine Instandsetzung). Wurden Instandsetzungsanteile in ausreichendem Maß berücksichtigt? Greift der Härtewiderspruch? Ist die Maßnahme abgeschlossen? Wurde die Maßnahme genügend angekündigt? - Das Risiko, wie diese Fragen beantwortet werden, trägt allein der Mieter. Denn schon vor Klärung der Fragen, ist er zur Zahlung der Modernisierungsumlage verpflichtet, um eine Kündigung zu vermeiden.

Ergebnis: Hat der Mieter Einwände gegen die Modernisierungsumlage erhoben, ist von einem schuldhaften Zahlungsverzug nur dann auszugehen, wenn und soweit die Berechtigung der Modernisierungsumlage gerichtlich bestätigt wurde, und der Mieter der Zahlung nicht innerhalb zweier Monate nach gerichtlicher Bestätigung die Modernisierungsumlage nachkommt.

3. Schonfrist auch bei fristgemäßer Kündigung

Mit Urteil vom 16.2.2005 (VIII ZR 6/04) entschied der BGH, dass eine Schonfristzahlung auf eine fristlose und zugleich fristgemäß ausgesprochene Kündigung nur die fristlose Kündigung beseitigt. Die sog. Schonfristzahlung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beziehe sich nur auf die fristlose Kündigung. Instanzgerichte hatten dies noch anders gesehen. In der Folge haben Vermieter im Falle eines kündigungsrelevanten Zahlungsrückstandes ihre fristlosen Kündigungen regelmäßig mit fristgemäßen Kündigungen verbunden. Das gesellschaftliche und zugleich gesetzgeberische Ziel, mit der Schonfristzahlung Mieter bei einmaligen Zahlungsrückständen vor dem Wohnungsverlust zu schützen, läuft damit ins Leere[1].

Es gab seither amtsgerichtliche Urteile, die dennoch eine analoge Anwendung befürworteten. Oder aber das Festhalten an der fristgemäßen Kündigung sollte als Verstoß gegen Treu und Glauben gelten. Zuletzt hatte das LG Berlin entschieden, dass eine fristgemäße Kündigung neben der fristlosen Kündigung nicht greifen könne, denn letztere beziehe sich - aufgrund der fristlosen Kündigung - auf ein nicht mehr existentes Mieterverhältnis. Der BGH hat auch diese Reparatur-Idee abgewiesen[2].

Die einzige Argumentationsschiene, die Mietern seither bleibt, ist die Frage, ob sie bei der Prüfung des Verschuldens der fristgemäßen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB Argumente ins Feld führen können, die ihren Fehler (den Zahlungsverzug) abmildern. Diese Rechtsunsicherheit öffnet Vermieters Tür und Tor, Mietern Zugeständnisse abzunötigen, damit diese einer Räumungsklage entgehen.

Auch für die öffentliche Hand bedeutet dieses eine finanzielle Belastung. Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V. schult und berät in vielen Fällen die Hamburger Mitar-

1 Vgl. Althoff, Max, Die Verzweiflung der Instanzgerichte. Die sozialen Folgen eines mietrechtlichen Urteils des BGH, KJ 2018, 334 mit einem Überblick über die Folgen des BGH-Urteils vom 16.2.21005 – VIII ZR 6/04.

2 BGH, Urteil vom 19.9.2018 - VIII ZR 231/17.

beiter/innen der Bezirklichen Fachstellen zur Wohnungssicherung. Diese Fachstellen werden im Falle einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Unterstützung der Mieter eingeschaltet, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Im Falle einer wegen Zahlungsverzugs kombiniert ausgesprochenen Kündigung sehen sich diese Stellen oft weiteren Forderungen der Vermieter ausgesetzt, - z.B. verjährter Forderungen, der Begleichung von Rechtsanwaltskosten, der Nachzahlung (berechtigter) Mietminderungen – um außergerichtlich den Verbleib des Mieters in seiner Wohnung zu klären.

In einigen Stellungnahmen zum aktuellen Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes wird auf diese Regelungslücke hingewiesen. Der Bundesrats-Ausschuss für Arbeit, Integration und Sozialpolitik (AIS) schlägt unter Ziffer 11. der Empfehlungen 431/1/18 vor, die Schonfristzahlung auch auf die fristgemäße Kündigung zu erstrecken. Auch der Ausschuss für Städtebau fordert den Gesetzgeber unter Ziffer 12. auf, diese Ungleichbehandlung von aus dem selben Grund fristgemäß oder fristlos gekündigten Mietern zu beseitigen.

Ergebnis: Es besteht offenkundig eine Regelungslücke. Der Verweis des Bundesgerichtshofs, dass ein Vermieter mit einer fristgemäßen Kündigung ein milderes Mittel wählt und deshalb hierfür keine Schonfristzahlung sozialpolitisch erforderlich ist, erweist sich aufgrund der angespannten Mietmärkte als realitätsfern. Die sozialpolitisch gewünschte und erforderliche Schonfristmöglichkeit bei Mietrückständen muss deshalb auch für die fristgemäße Kündigung gelten. Eine entsprechende Klarstellung ist in § 569 Abs. 3 , Nr. 2 BGB aufzunehmen.

Hamburg, 2.11.2018

02.11.18 2-11-Stellungnahme BT-Rechtsausschuss

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte

IW-Report 41/18

Balance halten in der Mietpreisregulierung

Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz (Drucksache 19/4672) sowie zu weiteren Anträgen zur Mietpreisregulierung (Drucksachen 19/2976, 19/4829, 19/4885)

Michael Voigtländer

Köln, 07.11.2018

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **3**

1 Hintergrund **4**

2 Reform der Modernisierungsumlage **5**

2.1 Umfang und Entwicklung der Modernisierungen im Wohnungsmarkt 5

2.2 Berechnungen zur Modernisierungsumlage 6

2.3 Schlussfolgerungen 11

3 Weitergehende Mietpreisregulierungen **12**

3.1 Verschärfungen der Mietpreisbremse 12

3.2 Mietstopp im Bestand 14

4 Fazit **15**

Literatur **16**

Tabellenverzeichnis **19**

Abbildungsverzeichnis **20**

JEL-Klassifikation:

R31 – Wohnungsangebot und –markt
R38 – Regierungspolitik; Ordnungspolitik
G11 – Portfoliowahl; Investitionsentscheidungen

Zusammenfassung

Die Bundesregierung möchte im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetzes die Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent sowie auf maximal 3 Euro je Quadratmeter senken, um Mieter vor starken Mietpreissteigerungen zu schützen.

Modernisierungen des Wohnungsbestands sind notwendig und wünschenswert, um u. a. die Klimaschutzziele zu erreichen und um den Komfort der Nutzer zu erhöhen. Bundesweit gesehen laufen die Investitionen in den Bestand dem Neubau hinterher, und gerade energetische Sanierungen erreichen noch nicht das nötige Niveau, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Hinzu kommt, dass insbesondere in Mietwohnungen relativ gesehen wenig investiert wird. Daher sollte es weiterhin Anreize geben, in den Wohnungsbestand zu investieren.

Auf Basis von Investitionsrechnungen lässt sich zeigen, dass unter aktuellen Rahmenbedingungen Modernisierungen auch bei einem Umlagesatz von 8 Prozent zwar rentabel sind, insbesondere aber bei kürzeren Nutzungsdauern als den steuerlich unterstellten 50 Jahren und Zinserhöhungen die Vorteilhaftigkeit verloren gehen kann. Ein Kompromiss kann daher darin liegen, die Absenkung der Modernisierungsumlage mit einer ohnehin gebotenen Erhöhung der steuerlichen Abschreibung zu verknüpfen.

Darüber hinaus werden insbesondere Verschärfungen der Mietpreisbremse gefordert. Durch die Streichung von Ausnahmen und insbesondere die Verlängerung von Betrachtungszeiträumen bei Mietspiegeln droht die Mietpreisbremse zu einem Mietstopp zu werden. Die Erfahrungen in anderen Ländern zeigen, dass dies das Mietwohnungsangebot auf Dauer deutlich senken könnte, weil Vermieter an Selbstnutzer verkaufen.

1 Hintergrund

Die Modernisierungsumlage wird schon seit einiger Zeit diskutiert, vor allem aufgrund zahlreicher Berichte über eine Überlastung der Mieter (Fröhndrich/Hennen, 2018; Hoben, 2018). Die Bundesregierung plant daher, die Modernisierungsumlage von bislang 11 Prozent auf 8 Prozent zu senken und außerdem auf maximal 3 Euro je Quadratmeter zu beschränken. Dies wird vor allem mit dem deutlich niedrigeren Zinsniveau begründet. Die Auswirkungen dieser Reform werden im Folgenden diskutiert, wobei auch auf eine ausführlichere Analyse vom Juni dieses Jahres verwiesen wird (Voigtländer, 2018).

Darüber hinaus fordern insbesondere die Fraktion die Linke und die Grünen/Bündnis 90 weitergehende Verschärfungen des Mietrechts. Diese umfassen u. a. einen realen Mietpreistopp im Bestand, eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei Mietspiegeln auf 10 Jahre und weitere Verschärfungen bei der Mietpreisbremse. Diese Vorschläge werden aufgrund ihrer Vielzahl im Folgenden nur zum Teil diskutiert.

Grundsätzlich ist aber zu bedenken, dass der Mietwohnungsmarkt ein sehr sensibler Markt ist. Nur wenigen Ländern ist es gelungen, die notwendige Balance aus Mieter- und Vermieterinteressen zu wahren. Deutschland genießt diesbezüglich einen Vorbildcharakter (vgl. Westerheide, 2011). Schließlich hat es sich als Erfolgsmodell erwiesen, zum einen die Mieter in bestehenden Mietverträgen umfangreich zu schützen, um überhaupt eine Akzeptanz für das Wohnen zur Miete herzustellen, zum anderen aber auch dem Vermieter Renditen zu ermöglichen, vor allem über die Möglichkeit, mit den Neuvertragsmieten wieder marktgerechte Preise setzen zu können (vgl. Voigtländer, 2009). Mit der Mietpreisbremse ist hier schon in erheblicher Weise eingegriffen worden. Weitere Eingriffe zu Lasten der Vermieter können die Attraktivität des Mietwohnungsmarktes empfindlich beeinträchtigen. Die Erfahrungen in anderen Ländern haben gezeigt, dass Eingriffe dazu führen können, dass Vermieter vermehrt Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen, und damit der Markt deutlich kleiner wird (vgl. Turner und Malpezzi, 2003). Gerade in der aktuellen Wohnungsmarktlage mit hohen Preisen und nach wie vor geringen Zinsen ist dies eine attraktive Ausstiegsoption. Alternativ werden Vermieter mit geringeren Instandsetzungsmaßnahmen reagieren, so dass die Qualität der Wohnungen zurückgeht. Beides würde letztlich vor allem den Mietern schaden.

Es gilt daher Maß und somit die Balance im Wohnungsmarkt zu erhalten. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Maßnahmen nicht dazu beitragen, die Knappheiten im Wohnungsmarkt zu reduzieren – im Gegenteil, durch vermeintlich geringere Mieten könnten noch mehr Menschen versuchen, ihr Glück in den Großstädten zu finden. Dadurch werden Vermieter eine noch größere Auswahl unter den Interessenten haben und im Zweifelsfall eher bonitätsstarke und ruhige, oftmals kinderlose Mieter bevorzugen. Letztlich wird sich der Markt erst dann entspannen, wenn das Angebot an Wohnraum wieder mit der Nachfrage Schritt hält. Hierzu bedarf es vor allem einer umfangreichen Baulandausweisung und des Mutes, auch neue große Stadtviertel in den Großstädten zu planen und bauen (vgl. Voigtländer, 2017).

2 Reform der Modernisierungsumlage

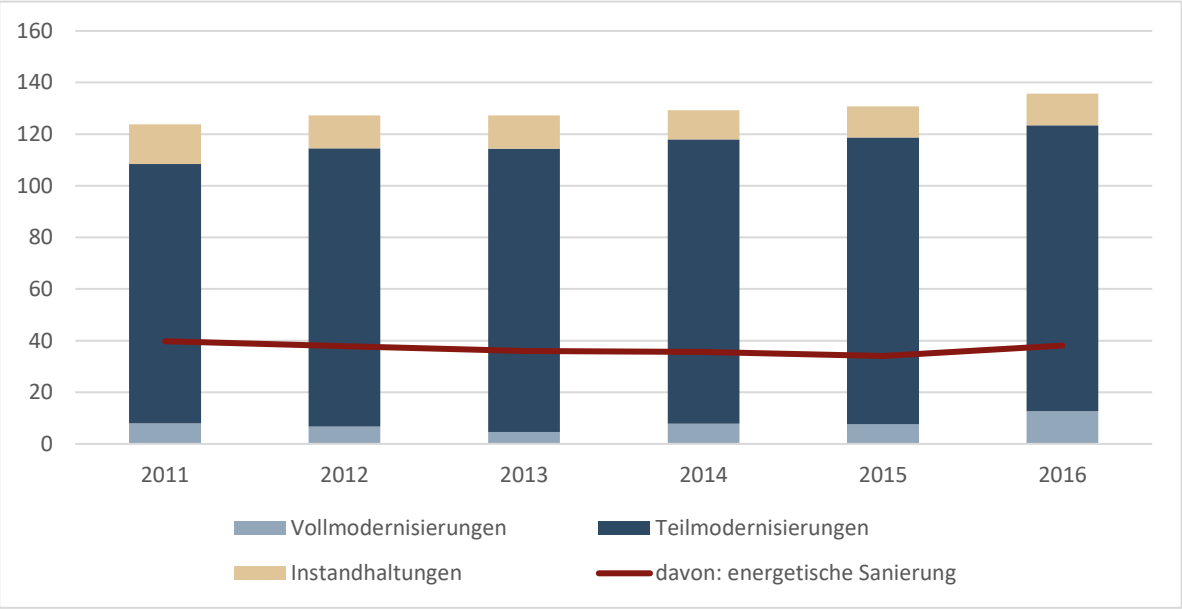
2.1 Umfang und Entwicklung der Modernisierungen im Wohnungsmarkt

Nach der Bauvolumenrechnung des DIW wurden im Jahr 2016 135,7 Mrd. Euro in den Bestand investiert (BBSR, 2018). Die Bauvolumenrechnung umfasst nicht nur werterhöhende Investitionen im Wohnungsbau, sondern auch nicht-investive Leistungen wie Instandsetzungen oder Reparaturen (Gornig/Michelsen, 2018). Das Bauvolumen geht also über den Begriff der Bauinvestition hinaus.

Zwischen 2011 und 2016 sind die Bestandsinvestitionen nur von 123,9 Mrd. Euro auf 135,7 Mrd. Euro gestiegen, dies entspricht einem Anstieg von 9,5 Prozent. Das Neubauvolumen ist im gleichen Zeitraum dagegen um 56,8 Prozent auf 64,3 Mrd. Euro gewachsen (Gornig/Michelsen, 2018).

Die Bauleistungen im Bestand werden weiter in Instandhaltung, Teilmodernisierungen und Vollmodernisierungen unterteilt. Im Wohnungsbau werden Maßnahmen, bei denen in mindestens zehn Produktbereichen Modernisierungen vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung definiert (BBSR, 2011). Weiterhin wird auch der Umfang der energetischen Sanierung angegeben. Zur energetischen Sanierung werden Maßnahmen aus den Produktbereichen Wärmedämmung (an Dach, Fassade etc.), Austausch von Fenstern und Außentüren, Erneuerung der Heizung und Solarthermie/Photovoltaik gezählt.

Abbildung 2-1: Zusammensetzung der Bauleistungen im Wohnungsbestand in Mrd. Euro



Quelle: BBSR (2016)

Der überwiegende Teil der Bauleistungen entfällt auf Teilmodernisierungen. Auf Vollmodernisierungen, bei denen die Mietsteigerungen über die Modernisierungsumlage besonders hoch

ausfallen können, entfällt im Jahr 2016 nur ein Anteil von 9,4 Prozent. Allerdings gab es hier zwischen 2015 und 2016 einen Anstieg um mehr als 5 Mrd. Euro auf 12,7 Mrd. Euro.

Besonders relevant in der öffentlichen Diskussion sind die energetischen Sanierungen. Diese summieren sich im Jahr 2016 auf 38,1 Mrd. Euro. Zwar gab es zwischen 2015 und 2016 auch einen Anstieg bei energetischen Sanierungen, insgesamt bleibt das Volumen seit 2011 aber relativ konstant.

Die bisherigen Zahlen stellen das aggregierte Bauvolumen dar, es wird keine weitere Differenzierung zwischen den Gebäuden, Regionen und Eigentümergruppen in den regelmäßigen Publikationen durchgeführt. Allerdings gibt es für das Jahr 2014 eine Untersuchung, die diese Differenzierungen vornimmt (BBSR, 2014). Danach entfallen 61,4 Prozent der Bestandsinvestitionen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, außerdem investieren Selbstnutzer mehr als Vermieter, obwohl der Anteil der Selbstnutzer unter denen der Mieter liegt. 2014 investierten Selbstnutzer 56,6 Mrd. Euro, Vermieter dagegen 53,4 Mrd. Euro.

Regional gesehen wird am meisten in eher dünnbesiedelten Städten und Landkreisen investiert. 48 Prozent der Bestandsinvestitionen fanden in Orten mit weniger als 20.000 Einwohner statt, weitere knapp 30 Prozent in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern. Insgesamt ist also nicht feststellbar, dass in Mietwohnungen mehr investiert wird als in selbstgenutzte Wohnungen, und auch regional gesehen gibt es keine Konzentration auf die Ballungszentren. Im Gegenteil, die Zahlen bestätigen, dass der Mietwohnungsmarkt gerade was die Energieeffizienz anbetrifft, etwas hinterherhinkt (IWU/BEI, 2010). Allerdings zeigen die Zahlen auch, dass wenn Vermieter investieren, eine Konzentration auf größere Städte erfolgt. Nach dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014) entfallen 82,5 Prozent der Bestandsinvestitionen auf kreisfreie Großstädte und städtische Kreise. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch die Mehrzahl der Mietwohnungen auf diese Regionstypen entfällt.

Die Daten verdeutlichen, dass keineswegs zu viel in den Wohnungsbestand investiert wird. Angesichts der Klimaschutzziele sowie des Bedarfs an altengerechten Wohnungen, die entsprechende Investitionen erfordern, ist das Niveau sogar als deutlich zu gering zu bezeichnen. Hinzu kommt, dass gerade im Mietwohnungsbereich die Investitionen unterproportional sind. Daher ist es wichtig, Anreize für Bestandsinvestitionen zu erhalten.

2.2 Berechnungen zur Modernisierungsumlage

Um die intendierte Reduktion der Modernisierungsumlage bewerten zu können, wird zunächst die mit einer Modernisierung verbundene Rendite in verschiedenen Szenarien berechnet. Bei Modernisierungen können Investoren aktuell 11 Prozent der die Instandsetzungen übertreffenden Modernisierungen auf die Jahresmiete überwälzen. Damit hängt der laufende Bruttoertrag der Investition von dem Anteil der Instandsetzungskosten an den gesamten Modernisierungskosten sowie vom Umlagesatz ab. Im Folgenden wird ein Anteil von 30 bzw. 20 Prozent Instandsetzungskosten unterstellt. Tatsächlich gibt es nur wenig Evidenz zum tatsächlichen Anteil der Instandsetzungskosten. Hinz (2015) bestimmt beispielhaft die Kosten einer energetischen Sanierung und kommt dabei auf einen Anteil der Instandsetzungskosten von rund einem Drittel.

Praktiker großer Wohnungsunternehmen rechnen auf Nachfrage mit etwa 30 Prozent. Da es immer auch Interpretationsspielraum bei der Bestimmung der Instandsetzungen gibt, werden eher höhere Werte angesetzt, was aber bei der Interpretation berücksichtigt werden muss. Außerdem werden auch Berechnungen ohne Instandsetzungskosten betrachtet. Es hängt vom Blickwinkel ab, ob Instandsetzungen berücksichtigt werden müssen. Geht man davon aus, dass eine Investition etwa ohnehin notwendig ist, weil etwa eine Heizung ausgetauscht werden muss, ist es adäquat, die Kosten nicht zu berücksichtigen. Geht man dagegen davon aus, dass Investitionen vorgezogen werden sollen, sind sie zu berücksichtigen. Gerade bei energetischen Investitionen besteht das Ziel, das Investitionen vorgezogen werden sollen, um die Klimaschutzziele noch erreichen zu können (vgl. Henger et al., 2017).

Von den Bruttoerträgen müssen die laufenden Kosten abgezogen werden. Hierzu zählen vor allem Zinskosten für das Fremdkapital, laufende Instandsetzungskosten wurden nicht berücksichtigt. Darüber hinaus müssen Erträge versteuert werden, wobei aber auch eine Abschreibung von zwei Prozent berücksichtigt werden kann. Kleinere Sanierungen, bei denen die Kosten direkt als Erhaltungsaufwand steuerlich geltend gemacht werden können, werden hier nicht berücksichtigt. Als Steuersatz wird ein Wert von 22,5 Prozent angesetzt, was der durchschnittlichen Steuerquote entspricht (Seipelt/Voigtländer, 2018). Je nach Steuerpflichtigem und Rechtsform kann es hier größere Unterschiede geben. Schließlich ist auch die Nutzungsdauer der Investition für die Beurteilung der Investition relevant. Hier werden zwei Szenarien geprüft: Zum einen den Fall, dass die tatsächliche Nutzungsdauer mit der steuerlichen Abschreibung übereinstimmt, zum anderen den Fall, dass die tatsächliche Nutzungsdauer nur 25 Jahre beträgt. Eine durchschnittliche ökonomische Abschreibungsdauer von 25 Jahren bei Immobilieninvestitionen haben zum Beispiel Brügelmann et al. (2013) ermittelt. Auf Basis dieser Daten kann dann die interne Verzinsung der Investition berechnet werden. Tabelle 3-1 zeigt die Annahmen in der Übersicht. Weiterhin wurde eine Fremdkapitalquote von 50 Prozent unterstellt. Da hier die Gesamtrentabilität der Modernisierung im Vordergrund steht, verändern Abweichungen in der Fremdkapitalquote die Rendite kaum. Solange jedoch die Gesamtkapitalrentabilität über der Fremdkapitalverzinsung liegt, können über eine Erhöhung der Fremdkapitalquote die Eigenkapitalrenditen gehebelt werden.

Tabelle 2-1: Annahmen der Modellrechnung zur Modernisierungsumlage

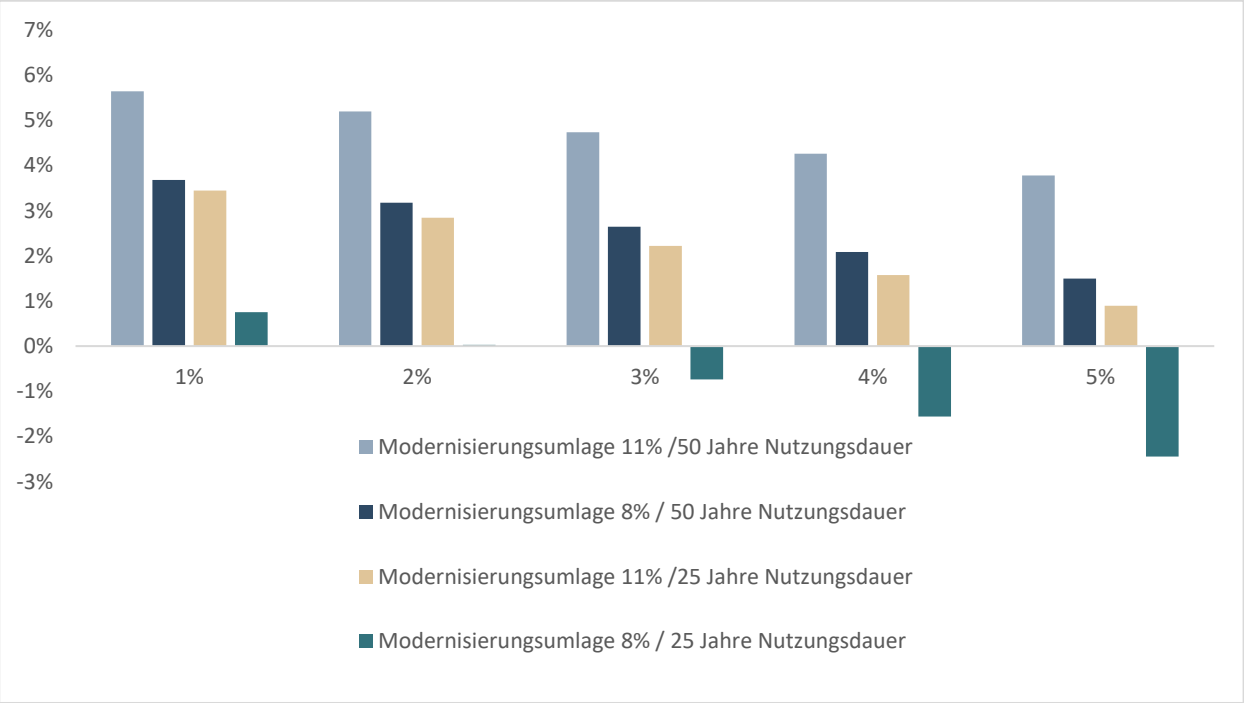
Variable	Wert
Anteil der Instandsetzungskosten an den Modernisierungskosten	20% / 30%
Nutzungsdauer der Investition	25 Jahre / 50 Jahre
Fremdkapitalzinssatz	1% - 5%
Modernisierungsumlage	8% / 11%
Steuersatz	22,5%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Vereinfachend wurde davon ausgegangen, dass die Mieten bereits vor der Modernisierung über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen – ansonsten müssten mögliche Mieterhöhungspotenziale im Fall ausbleibender Modernisierungen mitberücksichtigt werden, die die Rendite schmälern würden.

Abbildung 3-1 zeigt die Renditen, wenn 30 Prozent der Modernisierungskosten auf Instandsetzungen entfallen, die Fremdkapitalquote bei 50 Prozent liegt und wenn die Zinsen, Nutzungsdauer und Modernisierungsumlage variieren.

Abbildung 2-2: Renditen von Modernisierungen bei unterschiedlichen Szenarien



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Bei einer Modernisierungsumlage von 11 Prozent sind die Renditen in allen Fällen positiv. Neben dem Zinsniveau hat aber insbesondere die Nutzungsdauer eine erhebliche Wirkung. Im günstigsten Fall für den Investor, also einem Fremdkapitalsatz von 1 Prozent und einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, beträgt die Rendite 5,6 Prozent. Im Fall einer Nutzungsdauer von 25 Jahren sind es dagegen nur 3,4 Prozent. Der Einfluss des Zinssatzes ist insgesamt weniger stark als erwartet, auch bei 5 Prozent Zinsen und einer Nutzungsdauer von 50 Jahren beträgt die Rendite noch 3,4 Prozent. Allerdings ist die Investition in einem Umfeld mit höheren Zinsen auf Festzinspapiere deutlich unattraktiver, da dann alternative Anlagen höhere Renditen als die Modernisierung aufweisen.

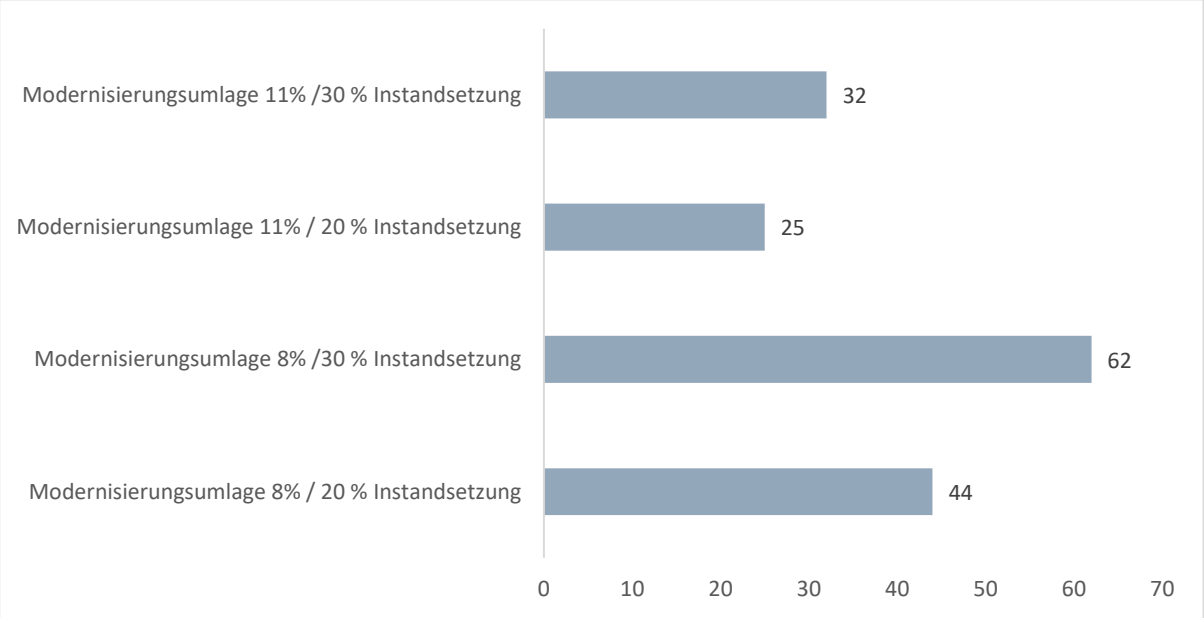
Bei einem Umlagesatz von 8 Prozent verändern sich die Rechnungen deutlich. Solange die Nutzungsdauer bei 50 Jahren liegt, bleibt die Rendite zwar insgesamt positiv, bei einem Zinsniveau von 4 Prozent liegt die Rendite der Modernisierung dann aber nur noch bei 2,1 Prozent. Liegt

die Nutzungsdauer bei nur 25 Jahren, wovon in der Regel ausgegangen werden kann, werden die Renditen bereits ab einem Zinsniveau von etwas mehr als 2 Prozent negativ.

Alternativ wurde auch die Amortisationszeit bei verschiedenen Szenarien geprüft. Hierbei wurde ein Zinssatz von drei Prozent sowie eine Fremdkapitalquote von 50 Prozent unterstellt. Im Fall einer Modernisierungsumlage von 11 Prozent und einem Anteil der Modernisierungskosten von 80 Prozent, beträgt die Amortisationsdauer 25 Jahre, was in etwa der voraussichtlichen Nutzungsdauer entspricht. Bei einer Modernisierungsumlage von 8 Prozent und einem Modernisierungsanteil von 70 Prozent verlängert sich die Amortisationsdauer auf 62 Jahre.

Abbildung 2-3: Amortisationsdauer von Modernisierungen in Jahren

Annahmen: Fremdkapitalsatz 3%, Fremdkapitalquote 50%

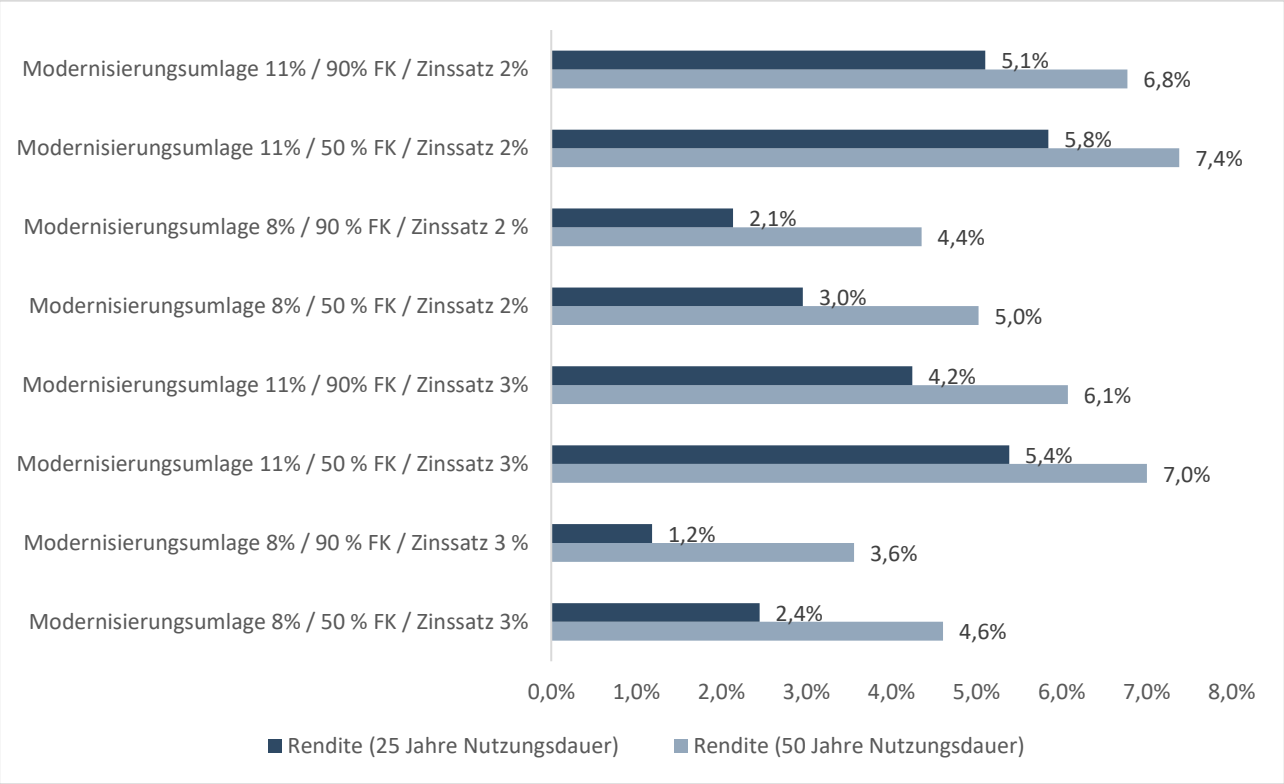


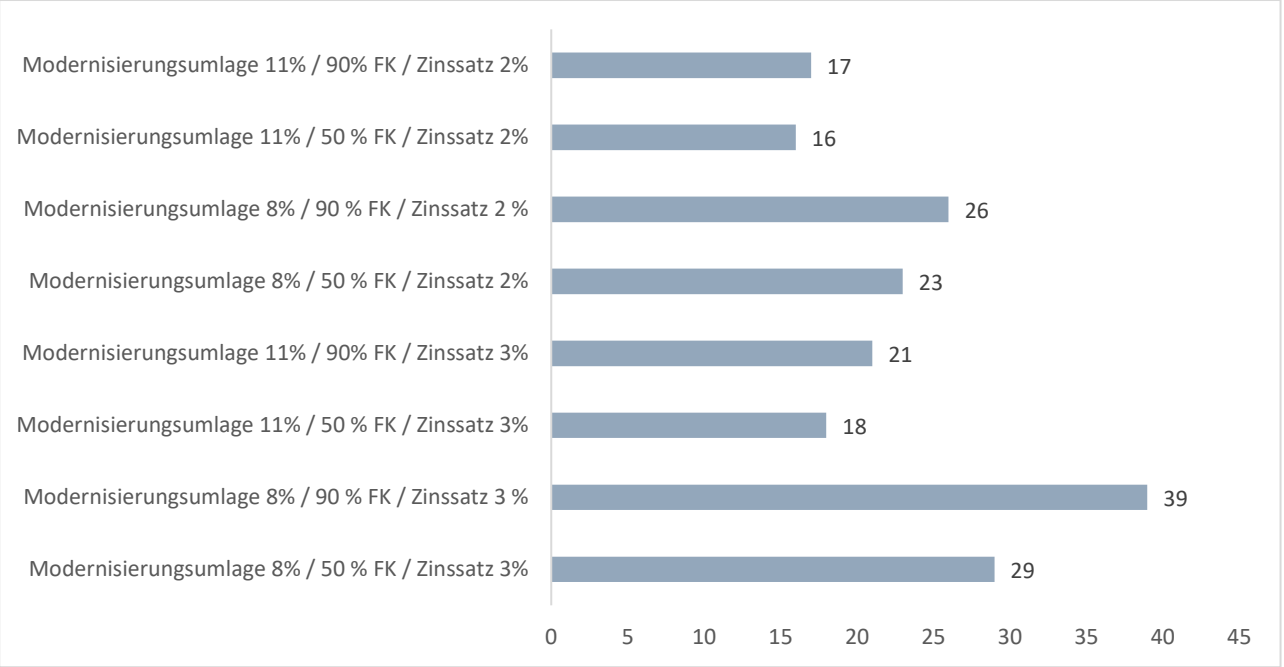
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Schließlich wurden auch Berechnungen für den Fall durchgeführt, dass die Instandsetzungen nicht berücksichtigt werden. In diesem Fall sind die Renditen etwas höher und die Amortisationszeiten etwas kürzer. Außerdem wurden auch Fremdkapitalquoten von 90 Prozent unterstellt, die bei dieser Betrachtung aber vor allem zu höheren Kosten und damit geringere Profitabilität beitragen, da hier die Gesamtkapitalrentabilität betrachtet wird. Zu beachten ist, dass die Investition immer dann unattraktiv wird, wenn die Rendite unterhalb der Verzinsung am Kapitalmarkt liegt. Vereinfachend ist davon auszugehen, dass dies dann der Fall ist, wenn die Verzinsung der Investition unterhalb der Fremdkapitalverzinsung liegt.

Abbildung 2-4: Rentabilität und Amortisationsdauer von Investitionen ohne Instandsetzungen

Gesamtkapitalrendite in Prozent (obere Abbildung) und Amortisationsdauer in Jahren (untere Abbildung)





Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.3 Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse zeigen, dass Modernisierungen weniger attraktiv sind als vielleicht vermutet wird. Auch bei den derzeit geringen Zinsen sind die Renditen, die mit Modernisierungen erzielt werden, begrenzt. Im günstigsten Fall bei Zinsen von einem Prozent und einem hohen Anteil der Modernisierungskosten an den Gesamtkosten liegen die Renditen bei etwa 5,5 Prozent, ohne Berücksichtigung von Instandsetzungen bei 7,4 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Vermietung auch Risiken vorliegen und möglicherweise die teurere Wohnung weniger gut vermietet werden kann.

Darüber hinaus zeigen die Berechnungen, dass die Rendite von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, wie etwa dem Zinsniveau, dem Anteil der Modernisierungskosten an den Gesamtkosten, der Nutzungsdauer, dem Steuersatz und weiteren Größen. Eine einheitliche Lösung zu finden ist daher schwierig. Geht man davon aus, dass Modernisierungen für Investoren weiterhin rentabel sein sollten, erscheint eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent grenzwertig. Denn schon bei etwas höheren Zinsen könnten dann viele Modernisierungen unrentabel werden und unterbleiben. Wenn die Modernisierungsumlage auf 8 Prozent gesenkt wird, sollte daher zumindest auch der Abschreibungssatz auf 4 Prozent erhöht werden. Schließlich fallen bereits heute ökonomische und steuerliche Abschreibung auseinander (Brügelmann et al., 2013). Entsprechend sollte eine Absenkung der Modernisierungsumlage durch eine Anpassung des Abschreibungssatzes flankiert werden. Um Überhitzungen zu vermeiden, sollte eine Anpassung der Abschreibungen aber erst bei einem beginnenden Abschwung erfolgen (Henger/Voigtländer, 2018) – entsprechend bietet es sich an, die Reform der Modernisierungsumlage auf das Ende der Legislaturperiode zu verschieben.

Sollten Modernisierungen unrentabel werden, drohen vor allem bei energetischen Maßnahmen, aber auch bei vielen anderen wünschenswerten Modernisierungen, die den Komfort erhöhen oder aber die Nutzbarkeit von Wohnungen für ältere Menschen (Barrierearmut) verbessern, Rückschritte. Dem könnte entgegengehalten werden, dass auch in Zeiten deutlich höherer Zinsen von zum Beispiel 10 Prozent auch modernisiert wurde. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass ein Teil der Modernisierungen unabhängig von Rentabilitäten durchgeführt wird. Befragungen von Testorf et al. (2010) oder des BBSR (2014) zeigen, dass das Hauptmotiv für umfangreiche Modernisierungen oftmals die Substanzerhaltung und die Wiederherstellung bzw. die Beibehaltung der Vermietbarkeit sind. Werden Immobilien aber nur dann saniert, wenn es keine Alternative mehr gibt, wird sich die Sanierungsquote nicht im erforderlichen Maße erhöhen. Insofern dürfen Modernisierungen zumindest nicht mit finanziellen Nachteilen verbunden sein.

Von weiteren Reduzierungen der Modernisierungsumlage sollte daher abgesehen werden. Sowohl eine Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 6 Prozent, wie sie etwa von den Grünen / Bündnis 90 vorgeschlagen wird (Drucksache 19/2976), als auch die Überlegungen, die Modernisierung an die bestehenden Mietspiegel zu knüpfen, dürften dazu führen, dass deutlich weniger Modernisierungen vorgenommen werden.

Kritisch ist überdies die absolute Grenze von 3 Euro je Quadratmeter zu sehen. Gerade bei Vollmodernisierungen können auch Kosten von weit über 500 Euro je Quadratmeter entstehen,

wenn etwa zusätzlich auch das Bad saniert und die Wohnung altengerecht umgelegt wird (vgl. Enseling et al., 2013). Der Maximalbetrag bei einem Umlagesatz von 8 Prozent beträgt aber 450 Euro je Quadratmeter, d. h. bei höheren Kosten sinkt entsprechend die Rendite. Damit entstehen durch die Regulierung Anreize, eher Teilmodernisierungen durchzuführen, wirtschaftlich sind aber oftmals eher Vollmodernisierungen.

3 Weitergehende Mietpreisregulierungen

3.1 Verschärfungen der Mietpreisbremse

Sowohl in dem vorgeschlagenen Mietrechtsanpassungsgesetz als auch den Vorschlägen der Oppositionsparteien finden sich Forderungen hinsichtlich der Anpassung der Mietpreisbremse.

Im Mietrechtsanpassungsgesetz wird eine Auskunftspflicht des Vermieters hinsichtlich der Vormiete verlangt. Schließlich kann eine Neuvertragsmiete oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse gerechtfertigt werden, wenn die Vormiete bereits höher lag. Es ist daher konsequent, dass die Mieter Auskunft über die Vormiete erhalten können.

Das Hauptproblem der Mietpreisbremse besteht in der Verknüpfung mit den Mietspiegeln. Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Mietpreisdynamik beitragen, können in Märkten mit einer Überschussnachfrage ein geeignetes Instrument darstellen (vgl. Turner und Malpezzi, 2003). Da in Deutschland Mietspiegel aber oftmals deutlich unter der Marktmiete liegen, kann es faktisch zu einem Mietstopp kommen. Der Vergleich der aktuellen Marktmieten auf Basis von ImmobilienScout24-Daten und dem aktuellen Mietspiegel zeigt, wie weit bereits jetzt Marktmieten und ortsübliche Vergleichsmiete voneinander entfernt sind (Tabelle 3-1).

Forderungen, den Betrachtungszeitraum auf 6 Jahre oder sogar 10 Jahre zu erweitern, werden die Differenz zwischen Markt und Mietspiegel weiter vergrößern. Internationale Erfahrungen zeigen, dass solche Mietstopps massive Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot haben. In Ländern wie Spanien und Großbritannien ist als Folge solcher Maßnahmen die Wohneigentumsquote deutlich angestiegen, weil sich gerade private Kleinvermieter von Ihren Beständen getrennt haben. Mit einem verkleinerten Mietwohnungsangebot wird der Zugang für Haushalte mit geringeren Einkommen noch schwieriger, in vielen dieser Länder müssen dann auch bonitätsschwache Haushalte Wohneigentum erwerben, was zu Überschuldungen führen kann. Darüber hinaus reagieren die Vermieter mit geringeren Instandsetzungsaufwendungen, was die Qualität der Wohnungen mindert. Außerdem entstehen in solchen regulierten Märkten oft Schattenmärkte, d. h. der Zugang zu Wohnungen wird zum Beispiel von hohen Abstandszahlungen für Küchen oder Einbauschränken abhängig gemacht.

Tabelle 3-1: : Differenz zwischen Marktmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in-Berlin

Differenz der im zweiten Quartal 2018 inserierten Marktmieten (nettokalt je Quadratmeter) und den ortsüblichen Vergleichsmieten laut Berliner Mietspiegel 2017 in Euro je Quadratmeter; leere Felder aufgrund fehlender Angaben beim Berliner Mietspiegel

Wohnfläche (in m²)	Baujahr / Lage	bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2017
Bis unter 40	einfach	7,2	5,3	5,0	4,2	1,5		14,2
	mittel	8,0	3,9	4,6	6,2	2,5		2,1
	gut	7,8	11,8	10,1	8,3	3,7		
40 bis unter 60	einfach	6,0	3,9	3,8	3,5	2,2	2,6	10,4
	mittel	6,4	3,7	3,7	3,2	1,8	1,7	4,4
	gut	7,3	4,6	8,1	6,4	4,6	2,5	10,6
60 bis unter 90	einfach	6,0	4,2	3,9	2,4	1,7	2,3	4,1
	mittel	5,2	3,8	4,0	2,7	1,1	1,7	4,0
	gut	5,5	4,8	7,2	3,9	4,0	2,1	7,2
90 und mehr	einfach	6,3	4,6	4,9	2,6	3,1	2,5	3,3
	mittel	5,5	4,9	4,6	3,8	2,7	1,9	3,3
	gut	5,2	4,9	2,0	2,8	5,9	3,5	6,0

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Immobilienscout24

Statt die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Marktmiete zu erhöhen, sollte die Differenz durch einen marktnäheren Mietspiegel verringert werden. Dies wäre möglich, wenn etwa Vermieter nicht nur dem Mieter, sondern auch der Stadt gegenüber Auskunft über Miethöhe und Ausstattung der Wohnung geben müssten. Auf Basis eines marktnahen Mietspiegels wäre dann auch eine Mietpreisbremse sinnvoll, da sie tatsächlich nur die Dynamik reduzieren würde und nur solche Vermieter betroffen wären, die mit ihren Mietforderungen deutlich über dem Durchschnitt liegen. In diesem Fall könnte ein Mietspiegel auch ein Instrument sein, um Mietaufschläge bei Modernisierungen festzulegen (vgl. Voigtländer, 2018).

Vor diesem Hintergrund muss auch die Idee abgelehnt werden, die Ausnahmeregel für umfangreiche Modernisierungen bei der Mietpreisbremse abzuschaffen. Angesichts der großen Diskrepanz von Marktmieten und ortsüblicher Vergleichsmiete gäbe es dann kaum Anreize, Modernisierungen durchzuführen.

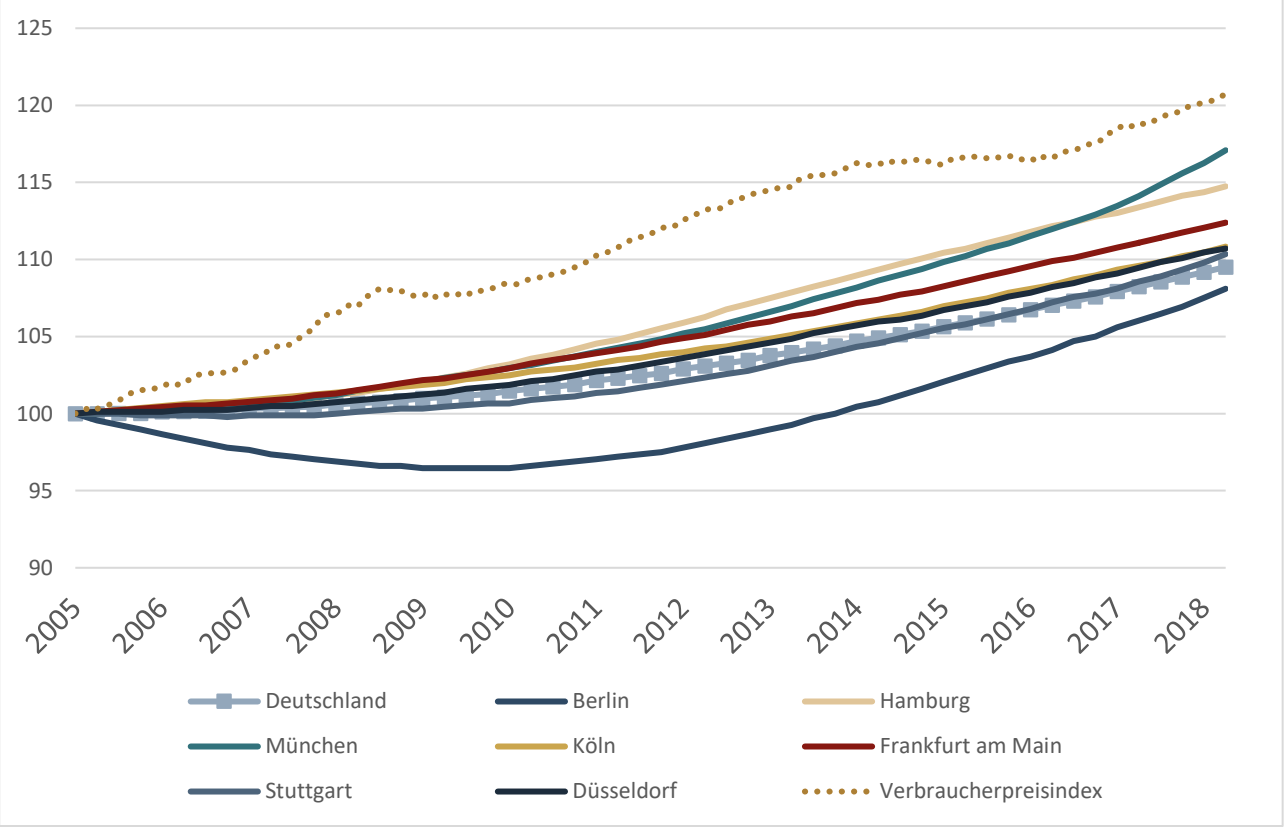
3.2 Mietstopp im Bestand

Ein weiterer Vorschlag besteht darin, im Bestand einen realen Mietstopp einzuführen, d. h. Mieten dürften dann nur noch insoweit steigen, wie die Verbraucherpreise steigen (Bundestagsdrucksache 19/4829).

Tatsächlich ist dies vielfach bereits gegeben. Die Mieten im Bestand steigen deutlich langsamer als die Neuvertragsmieten, und auch in den Großstädten liegen die Mietsteigerungen am aktuellen Rand allenfalls geringfügig über der Inflationsrate (Abbildung 3-1).

Abbildung 3-1: Mietpreissteigerungen im Bestand und Inflationsrate

Bestandsmieten – 2005 Q1 = 100; Verbraucherpreisindex (Kalender- und saisonbereinigter Wert) – Jan 2005 = 100



Quelle: F+B; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Ursächlich hierfür ist zum einen die bestehende Mietpreisregulierung, die Mietsteigerungen im Bestand nur dann zulässt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht erreicht ist, und auch dann nur in engen Grenzen zulässt, sowie zum anderen die Mietenpolitik kleiner Anbieter, die oftmals Mieten sogar nominell konstant lassen, um das Verhältnis zum Vermieter nicht zu gefährden.

Ein Mietenstopp wäre vor allem für die Vermieter problematisch, bei denen die Mieten in der Vergangenheit deutlich unter der ortüblichen Vergleichsmiete lagen. Dies dürfte vor allem für Vermieter gelten, die Sozialwohnungen bewirtschaften, die nun aus der Bindung fallen. Damit wäre der Mietenstopp für diese Vermieter faktisch eine Verlängerung der Bindungsfrist, für die sie aber nicht kompensiert werden. Dies wäre ein schlechtes Signal für alle Investoren, die bereit sind in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Schließlich ist es auch unter den derzeitigen

Bedingungen oft unattraktiv Sozialwohnungen zu bauen. Werden nun durch solche Maßnahmen faktisch Bindungen verlängert, wird die Bereitschaft künftig in den Markt zu investieren, noch geringer sein.

4 Fazit

Modernisierungsinvestitionen im Wohnungsmarkt sind grundsätzlich volkswirtschaftlich wünschenswert. Schließlich muss der Gebäudestand energetisch verbessert werden und an die tendenziell zunehmenden Ansprüche der Nutzer angepasst werden. Daher sollte die Modernisierungsumlage so gestaltet werden, dass Modernisierungen nicht behindert werden. Mit der geplanten Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent verschlechtern sich die Rahmenbedingungen für Investitionen merklich. Gerade bei kürzeren Nutzungsdauern und schon leicht steigenden Zinsen können Investitionen in den Gebäudebestand unrentabel werden. Die geplante Absenkung der Modernisierungsumlage ist daher grenzwertig und sollte zumindest perspektivisch durch eine Erhöhung des Abschreibungssatzes auf 4 Prozent begleitet werden.

Langfristig wäre es jedoch geboten, dass System insgesamt umzustellen und Mietaufschläge auf Basis von Mietpreisen vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln. Hierzu bedarf es jedoch einer aktuellen Mietpreisdatenbank, die noch aufgebaut werden muss (vgl. Voigtländer, 2018).

Die geplanten Verschärfungen der Mietpreisbremse sind abzulehnen. Durch die Streichung von Ausnahmen und insbesondere die Verlängerung von Betrachtungszeiträumen bei Mietspiegeln droht die Mietpreisbremse zu einem Mietstopp zu werden. Die Erfahrungen in anderen Ländern zeigen, dass dies das Mietwohnungsangebot auf Dauer deutlich senken könnte, weil Vermieter an Selbstnutzer verkaufen.

Die aktuellen starken Mietpreisteigerungen in den Großstädten sind die Folge einer starken Zuwanderung in die Städte und einem unzureichenden Angebot. Diese Problematik wird sich nur dadurch lösen, dass umfassend neu gebaut wird und etwa neue Stadtviertel errichtet werden, und durch eine Attraktivierung des auch weiteren Umlands, etwa durch bessere Verkehrsanbindungen. Die teilweise drastischen Regulierungsforderungen können dagegen die langfristig etablierte Balance im Mietwohnungsmarkt gefährden und damit die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes – zu Lasten aller Parteien – massiv einschränken. Dies sollte dringend vermieden werden.

Literatur

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung , 2018, Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018, Bonn

BBSR / Heinze GmbH, 2011, Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen, Forschungsprogramm Zukunft Bau, Auftragsforschung, Bonn

BBSR, 2016, Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich. BBSR-Online-Publikation, Nr. 13

BBSR, 2014, Struktur der Bestandsinvestitionen 2014, Bonn

Brügelmann, Ralph / Clamor, Tim / Voigtländer, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsbau, in: IW Trends, 40. Jg., Nr. 2, S. 63-79

Drucksache 19/2976, Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern, Deutscher Bundestag, 2018, Berlin

Drucksache 19/4829, Mieterhöhungsstopp jetzt, Deutscher Bundestag, 2018, Berlin

Drucksache 19/4672, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG), Deutscher Bundestag, 2018, Berlin

Drucksache 19/4885, Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern, Deutscher Bundestag, 2018, Berlin

Enseling, Andreas / Hinz, Eberhard / Born, Rolf, 2013, Energetische Sanierung des Gebäudebestandes privater Haushalte, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Fröhndrich, Sina / Hennen, Claudia, 2018, Wohnungskonzerne unter Rendite-Zwang. Schlecht für die Mieter, gut für die Aktionäre, in Deutschlandfunk, http://www.deutschlandfunk.de/wohnungskonzerne-unter-rendite-zwang-schlecht-fuer-die.724.de.html?dram:article_id=416663%20;%20https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.protest-in-stuttgart-gegen-groesstes-deutsches-wohnungsunternehmen-rentnerin-soll-63-prozent-mehr-miete-zahlen.f0055152-a021-4dfd-886b-94daf83a6eee.html%20;%20http://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-in-muenchen-mietsteigerung-um-prozent-1.3854717 [07.06.2018]

Gornig, Martin / Michelsen, Claus, 2018 Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.574737.de/18-1-4.pdf [07.06.2018]

Henger, Ralph / Runst, Petrik / Voigtländer, Michael, 2017, Energiewende im Gebäudesektor. Handlungsempfehlungen für mehr Investitionen in den Klimaschutz, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2018, Setzt die Wohnungspolitik die richtigen Anreize für den Wohnungsbau? Bewertung des Koalitionsvertrags von CDU, CSU und SPD. IW-Gutachten, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Hinz, Eberhard, 2015, Kosten energierelevanter Bau- und Anlageteile bei der energetischen Modernisierung von Altbauten, Studie für das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Hoben, Anna, 2018, Mietsteigerung um 273 Prozent, in Süddeutsche Zeitung, http://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-in-muenchen-mietsteigerung-um-prozent-1.3854717 [07.06.2018]

IWU – Institut Wohnen und Umwelt / BEI – Bremer Energie Institut, 2010, Datenbasis Gebäudebestand. Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand, Darmstadt

Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2018, ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport 2018. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 301 Kreise. IW-Gutachten für die ACCENTRO Real Estate AG, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Testorf, Lars / Voigtländer, Michael / Zens, Thomas, 2010, KFW / Institut der deutschen Wirtschaft Wohngebäudesanierer-Befragung 2010. Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes, Frankfurt am Main

Turner, Bengt / Malpezzi, Stephen, 2003, A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control, in: Swedish Economic Policy Review, Nr. 10, S. 10-56

Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low?, in: Housing Studies, Jg. 24, Heft 3, S. 355-372

Voigtländer, Michael, 2018, Die Modernisierungsumlage zwischen Investitionshemmnis und Mieterüberforderung , IW-Report, Nr. 11/18, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Voigtländer, Michael, 2017, Three Risks for the German Residential Property Market, IW-Report, Nr. 23/2017, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Voigtländer, Michael, 2016, Mietspiegel. Zeit für moderne Mietspiegel, IW-Kurzbericht, Nr. 44, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Westerheide, Peter, 2011, The private rented sector in Germany, in: Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries, LSE London

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Annahmen der Modellrechnung zur Modernisierungsumlage 7
Tabelle 3-1: : Differenz zwischen Marktmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete in Berlin ...13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Zusammensetzung der Bauleistungen im Wohnungsbestand in Mrd. Euro 5
Abbildung 2-2: Renditen von Modernisierungen bei unterschiedlichen Szenarien 8
Abbildung 2-3: Amortisationsdauer von Modernisierungen in Jahren 9
Abbildung 2-4: Rentabilität und Amortisationsdauer von Investitionen ohne Instandsetzungen 10
Abbildung 3-1: Mietpreissteigerungen im Bestand und Inflationsrate 14

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

STELLUNGNAHME

Berlin, November 2018

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) und andere mietrechtliche Anträge

A. Einleitung

Der Anhörung liegen der Entwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-Drs. 19/4672) sowie zwei Anträge der LINKEN (BT-Drs. 19/4829, BT-Drs. 19/4885) sowie ein Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zugrunde (BT-Drs. 19/2976). Ferner ist zum Gesetzesvorhaben die Stellungnahme des Bundesrates ergangen (BR-Drs. 431/18). Im Wege der nachfolgenden Ausführungen soll hierzu auch in schriftlicher Form Stellung genommen werden.

B. Mietrechtsanpassungsgesetz

Durch das von der Bundesregierung geplante Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-Drs. 19/4672) sollen die Regelungen zur Mietpreisbremse und zur Modernisierung angepasst werden. Ziel soll es sein, unter Berücksichtigung der sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern zu finden. Die Bezahlbarkeit des Wohnens soll in Einklang mit der Notwendigkeit des Modernisierens gebracht werden.

Dieser Ausgleich ist nicht gelungen. Trotz der Aufnahme des vereinfachten Verfahrens bei der Modernisierungsmieterhöhung werden private Vermieter durch den Gesetzentwurf übermäßig belastet.

I. Mietpreisbremse

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) im Jahr 2015 hat der Gesetzgeber massiv und unverhältnismäßig in das Grundrecht auf Eigentum und in die Vertragsfreiheit eingegriffen. Die Mietpreisbremse war und ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel – die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen – zu erreichen. Die Mietpreisbremse ist verfassungswidrig. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt da-

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
T 030-2 02 16-0
F 030-2 02 16-5 55

gegen deutlich – insbesondere für untere Einkommensschichten. Entscheidendes Auswahlkriterium sind die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden. Aus diesen Gründen lehnt Haus & Grund Deutschland jede Verschärfung der Mietpreisbremse ab und fordert deren Abschaffung.

Der guten Ordnung halber wird jedoch trotzdem auf die Änderungen zur Mietpreisbremse im Regierungsentwurf eingegangen.

1. Auskunftspflicht § 556g Abs. 1a BGB-E

Der Regierungsentwurf sieht eine umfassende vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters vor.

Beruft sich der Vermieter bei der Neuvermietung auf die Vormiete oder eine durchgeführte Modernisierung gem. § 556e BGB oder handelt es sich bei der zu vermietenden Wohnung um einen Neubau oder wurde nach § 556f BGB umfassend renoviert, soll der Vermieter nunmehr den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages informieren müssen

- über die Höhe der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses im Falle des § 556e Abs. 1 BGB,
- über die Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses im Falle des § 556e Abs. 2 BGB,
- über die erstmalige Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung im Falle des § 556f S. 2 BGB und
- im Falle des § 556f S. 1 BGB, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurde.

Für diese Pflicht des Vermieters besteht schon kein Regelungsbedarf. Dem Mieter steht bereits nach geltendem Recht ein einklagbarer Auskunftsanspruch zu. Dieser Auskunftsanspruch in Verbindung mit der bestehenden Rügemöglichkeit schützt den Mieter bereits heute vor – nach der Regelung der Mietpreisbremse – unzulässig hohen Mieten.

Durch den Regierungsentwurf wird die Pflicht zur Auskunft von einem tatsächlichen Auskunftsbegehren des Mieters losgelöst und zeitlich vorverlagert. Die Auskunft muss insbesondere auch dann erfolgen, wenn der Mieter kein Interesse an ihr hat.

Darüber hinaus soll – anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen – der Vermieter bei versehentlicher Missachtung der vorvertraglichen Auskunftspflicht durch generellen Ausschluss der eigentlich zulässigen Miete sanktioniert werden. Diese umfassende und komplexe Auskunftspflicht schafft eine Fehlerquelle, offensichtlich mit dem Ziel, eine nach dem Gesetz eigentlich zulässige Miete möglichst häufig auszuschließen. Diese Regelung trifft vor allem private Vermieter, die an den für den einfachen Bürger viel zu hohen Anforderungen zu scheitern drohen. Denn aus Unkenntnis und insbesondere in Anbetracht der Komplexität der angedachten Auskunftspflichten sind private Vermieter als Verbraucher und rechtliche Laien regelmäßig überfordert, den Pflichten in vollem Umfang ordnungsgemäß nachzukommen. Dadurch werden private Vermieter unverhältnismäßig intensiv belastet.

Dies trifft insbesondere für die Auskunftspflicht des § 556g Abs. 1a Nr. 2 BGB-E zu. Hiernach soll der Vermieter künftig stets vorvertraglich Auskunft über die Umstände und den Zeitpunkt etwaiger Modernisierungen der

letzten drei Jahre geben. Doch nicht alle Modernisierungen werden von den Vermietern selbst geplant und umgesetzt. Vielmehr betreffen in Wohnungseigentümergemeinschaften Modernisierungen zugunsten der Energieeffizienz regelmäßig nicht das Sondereigentum an der vermieteten Wohnung, sondern das Gemeinschaftseigentum. Plastische Beispiele hierfür sind die Heizungs- oder Fassadenerneuerung.

Modernisierungen, die das Gemeinschaftseigentum anbelangen, bedürfen zunächst einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, damit auf dieser Basis die Hausverwaltung eine Durchführung der Maßnahme beginnt. Ob, wann und welche Modernisierung stattgefunden hat, lässt sich für den Vermieter, vor allem wenn er nicht selbst in der Anlage wohnt, dann nicht mehr in Eigenregie klären, um der neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht gerecht zu werden. Vielmehr muss er diese Informationen beim Verwalter einholen. Da die Auskunftspflicht nunmehr nicht nur auf Nachfrage besteht, bedeutet dies sowohl für den Vermieter als auch für den Verwalter einen erheblich höheren Aufwand, der sich insbesondere auch in den Kosten für die Verwaltung niederschlagen kann. Liegen dem Vermieter selbst für eine Modernisierung des Gemeinschaftseigentums – auch ohne positives Wissen – nur unvollständige oder veraltete Unterlagen vor, beispielsweise weil die zunächst angedachte Modernisierungsmaßnahme doch eine andere oder auch keine Realisierung durch die Eigentümergemeinschaft fand, kann die vorvertraglich erteilte Auskunft fehlerhaft sein. Gleiches gilt im Falle dessen, dass der Vermieter mit den in der Auskunft genannten Zeiträumen für die Ausführung der Modernisierungen „durcheinanderkommt“ und beispielsweise statt November 2018 den Dezember 2018 benennt. Solche Fehler sollen zukünftig dazu führen, dass die Modernisierung bei der zulässigen Miethöhe nicht berücksichtigt wird.

Ein weiteres Beispiel ist der Immobilienkauf. Auch hier werden dem privaten Immobilienkäufer vielfach unzureichende Unterlagen vom Verkäufer über die Modernisierungen der letzten drei Jahre am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Erteilt der Erwerber daraufhin seinem Mieter eine fehlerhafte Auskunft, ist er fortan mit einer an sich zulässigen Miete ausgeschlossen.

Diese angedachte Kombination aus einer vorvertraglichen Auskunftspflicht mit einer umfassenden Sanktionierung im Falle ihrer Verletzung wird zahlreiche Folgeprozesse provozieren, die einen Regress des Immobilienkäufers beim Verkäufer bzw. des Vermieters bei der die Wohnungseigentümergemeinschaft betreuenden Hausverwaltung zum Inhalt haben. Dies gilt allem voran aufgrund der höchst einschneidenden unverhältnismäßigen Rechtsfolge, die an eine nicht ordnungsgemäß erteilte Auskunft geknüpft ist. Denn die Berufung auf eine an sich zulässige Miete wird ihnen im Falle der verletzten Auskunftspflicht für die Zukunft abgeschnitten. Diese Sanktion entspricht in keiner Weise dem bisherigen und auch gegenwärtigen mietrechtlichen System. Denn auch für inhaltlich fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen oder fehlerhafte Modernisierungserklärungen kennt das Zivilrecht eine Korrekturmöglichkeit. Für eine zu viel entrichtete Miete sieht das Mietrecht als Sanktion einen Rückzahlungsanspruch vor, nicht hingegen den Ausschluss des Anspruchs auf eine berechtigterweise erhöhte Miete. Zwar macht von dieser einschneidenden Rechtsfolge § 556g Absatz 1a Satz 3 BGB-E eine Ausnahme und ermöglicht, dass der Vermieter einen Formfehler bei der Auskunftspflicht nachträglich noch beheben kann. So räumt der Gesetzesentwurf die Möglichkeit einer Heilung ein, sofern die Textform des § 556g Abs. 4 BGB nicht eingehalten wurde. Diese Heilung gilt mithin für eine mündliche Auskunft, für welche der Vermieter im Übrigen beweisbelastet ist. Dies dürfte für die Praxis privater Vermieter jedoch kaum eine Erleichterung in der überwiegenden Anzahl der Fälle sein, in denen sie unverschuldet an den hohen inhaltlichen Hürden der Auskunftspflicht scheitern oder aber die Erteilung der Auskunft versehentlich vergessen haben. Auch hier sollte der Vermieter nicht dauerhaft von der eigentlich nach den Vorschriften der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe ausgeschlossen sein, sondern diese verlangen können, sobald er eine ordnungsgemäße Auskunft erteilt hat.

Haus & Grund Deutschland schlägt daher vor, dass die Berufung auf die Vormiete, eine Modernisierung oder eine der Ausnahmen nur so lange unzulässig ist, bis die Auskunft ordnungsgemäß erteilt wurde.

§ 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E muss danach folgendermaßen formuliert werden:

> *„Solange der Vermieter die Auskunft nicht oder nicht ordnungsgemäß erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e Abs. 1 zulässige Miete berufen."*

§ 556g Absatz 1a Satz 3 BGB-E kann dafür entfallen.

Eine solche Änderung würde dem gerecht, was mit einer erweiterten Auskunftspflicht erreicht werden soll: Der Mieter erhält erleichtert Auskunft. Gleichzeitig darf der Vermieter – auch rückwirkend – nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangen, solange er keine Auskunft nach § 556g BGB-E erteilt. Der Mieter muss rückwirkend keine erhöhte Miete zahlen. Die eigentlich zulässige Miete wird jedoch nicht für immer ausgeschlossen.

Alternativ zu diesem Vorschlag könnte § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB-E auf eine vorsätzliche Verletzung der Auskunftspflicht beschränkt werden, um die versehentliche Nichtbeachtung der komplexen Anforderungen für eine grundsätzlich zulässige Miete nicht unverhältnismäßig zu sanktionieren.

Auch überschreitet der Regierungsentwurf mit der umfassenden Auskunftspflicht deutlich die Grenzen des Koalitionsvertrages, welcher lediglich eine Auskunftspflicht beschränkt auf die Vormiete vorsieht.

Zudem stellt die Auskunftspflicht den Vermieter vor erhebliche datenschutzrechtliche Probleme, denn die Datenschutzgrundverordnung gilt auch für private Vermieter. Wenn sich der Vermieter zum Beispiel auf die Vormiete beruft, muss er personenbezogene Daten, nämlich die Höhe der gezahlten Miete, an Dritte weitergeben. Insbesondere wenn die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung noch vermietet war, sind die Namen der Vormieter bekannt, so dass diese auch identifizierbar sind. Regelmäßig dürfte es jedoch an der Einwilligung des betroffenen Vormieters zur Weitergabe seiner Daten fehlen. Ob sich der Vermieter auf berechtigtes Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO berufen kann, ist fraglich. Selbst wenn er ein Interesse an der Datenweitergabe vorweisen kann, muss zunächst das berechtigte Interesse des Vormieters dem gegenübergestellt werden. Darüber hinaus hat der Vormieter ein Widerspruchsrecht gem. Art. 21 DSGVO. Letztendlich liegt es also allein in der Sphäre des Vormieters, darüber zu entscheiden, ob der Vermieter sich auf die Vormiete berufen darf. Der Vermieter muss den Vormieter außerdem über die Datenweitergabe informieren. Neben dem bürokratischen Aufwand trägt der Vermieter allein das Bußgeld- und Schadensersatzrisiko nach der DSGVO.

2. Wegfall der qualifizierten Rügepflicht § 556g Abs. 2 S. 2 BGB-E

Haus & Grund Deutschland fordert, dass die qualifizierte Rügepflicht nach § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB beibehalten wird.

Laut Koalitionsvertrag sollen die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert werden. Im Regierungsentwurf ist hingegen vorgesehen, die qualifizierte Rüge abzuschaffen. Der Mieter soll keine Tatsachen mehr geltend machen müssen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Es wird ihm also ermöglicht, „ins Blaue hinein" zu rügen. Durch eine schlichte Behauptung, dass die verlangte Miete unzulässig sei, steht die vereinbarte Miete infrage und der Vermieter sieht sich – eventuell auch erst nach einem längeren Zeitraum – hohen Rückforderungen des Mieters ausgesetzt. Es steht zu be-

fürchten, dass Mieter künftig bereits prophylaktisch die Miete rügen. Der Vermieter wird hierdurch gezwungen, die zulässige Miete durch einen Richter feststellen zu lassen, was vermehrte und unnötige Rechtsstreitigkeiten herbeiführt sowie ein erhöhtes Kostenrisiko für den Vermieter bedeutet.

Bis vor kurzem war auch das Bundesjustizministerium der Auffassung, dass eine qualifizierte Rügepflicht notwendig sei. Schon in der Begründung des im BMJV erarbeiteten Referentenentwurfs zur Einführung der Mietpreisbremse vom 29.09.2014 hieß es: „Absatz 2 bestimmt, dass dem Mieter erst nach einer qualifizierten Rüge das Recht zusteht, überzahlte Beträge zurückzuverlangen. Dies trägt den berechtigten Interessen des Vermieters und der Tatsache Rechnung, dass sich der Mieter zunächst auf die vereinbarte Miethöhe eingelassen hat.“ (vgl. auch die Gesetzesbegründung BT Drs. 18/3121).

Der durch den aktuellen Regierungsentwurf geplante Wegfall einer qualifizierten Rügepflicht ist vor allem für private Vermieter eine unverhältnismäßige und einseitige Belastung. Die Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind hinlänglich bekannt. Anhand eines Praxistests konnte Haus & Grund Deutschland nachweisen, dass selbst Gutachter die zulässige Miethöhe sogar im Geltungsbereich eines Mietspiegels nicht einheitlich bestimmen konnten. Mit dem Ansatz, die gesetzlichen Mängel nunmehr einseitig zulasten der Vermieter – im Falle der privaten Vermieter sind es Bürger, die Verbraucher sind – zu regeln, verlässt der Gesetzgeber das dem BGB zugrunde liegende Verständnis des Zivilrechts.

Auch geht der Gesetzesentwurf in seiner Umsetzung, dem Mieter eine Rüge hinsichtlich der Miethöhe zu erleichtern, deutlich über das intendierte Ziel hinaus. Denn durch die geplante neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters (§ 556g Abs. 1a BGB-E) stehen dem Mieter hinreichende Informationen zur Verfügung, um seiner Rügepflicht in qualifizierter Form zu genügen. Daraus lässt sich im Umkehrschluss folgern, dass mit dem Wegfall der qualifizierten Rügepflicht keine Notwendigkeit für eine umfassende vorvertragliche Auskunftspflicht besteht. Eine der beiden Maßnahmen erweist sich als vollkommen hinreichend, um dem Mieter eine Rüge der Miethöhe zu erleichtern. Das nunmehr geplante Nebeneinander von umfassender vorvertraglicher Auskunftspflicht des Vermieters und Wegfall der qualifizierten Rüge des Mieters stellt daher einen unverhältnismäßig starken, da nicht erforderlichen Eingriff dar.

II. Modernisierungsmieterhöhung

1. Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB-E

Die Reduzierung des Modernisierungsmieterhöhungssatzes von derzeit 11 Prozent auf 8 Prozent setzt in Zeiten der hohen Anforderungen an energetische Modernisierung, der Digitalisierung und des demografischen Wandels ein falsches Signal. Die Klimaschutzziele der Bundesregierung, die eine Modernisierungsquote von zwei Prozent vorsehen, werden so nicht erreicht. Die privaten Immobilieneigentümer werden weiter verunsichert. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Absenkung nunmehr nur noch in Gebieten gelten soll, in denen eine Verordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB gilt.

Eine jüngst durch das IW Köln veröffentlichte Berechnung zur Modernisierungsmieterhöhung zeigt, dass die Renditen bei einem Modernisierungsmieterhöhungssatz von 8 Prozent nur bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren bei allen Zinssätzen positiv sind. Bei einer realistischen Nutzungsdauer von 25 Jahren können die Investitionen jedoch nur bis zu einem Zinsniveau von etwa 2 Prozent wieder erwirtschaftet werden. Bereits bei einem nur geringen Anstieg der Zinsen werden viele Modernisierungen unrentabel, so dass die Gefahr eines Modernisierungsstaus im Bestand durch die geplanten Änderungen wächst. Der Standard der Bestandswoh-

nungen würde für Jahre auf dem erreichten Stand verharren. Denn schon heute kostet die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme weitaus mehr als das, was bei der Modernisierungsmieterhöhung als Kostenansatz berücksichtigt werden kann. Grund dafür ist, dass der Vermieter die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten allein trägt.

Die nach dem Regierungsentwurf neu einzuführende, weitere Kappungsgrenze von monatlich 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren verschärft diese Problematik nochmals. Sie soll selbst dann Anwendung finden, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist, oder wenn der Vermieter durch Gesetze, Verordnungen oder behördliche Anweisungen gezwungen wird, höhere Investitionen zu tätigen. Dies steht im Widerspruch zur gesetzlichen Wertung des § 559 Abs. 4 S. 2 BGB. Danach kann sich der Mieter bei Mieterhöhungen, die aufgrund von Maßnahmen, durch die die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder aufgrund von Umständen durchgeführt wurden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht auf eine soziale Härte berufen.

Um die schlimmsten Auswirkungen der neuen Kappungsgrenze zu verhindern, muss für sie im Rahmen des § 559 Abs. 3a BGB-E eine entsprechende Ausnahme geschaffen werden, die sich an § 559 Abs. 4 S. 2 BGB orientiert.

Demgemäß wäre § 559 Abs. 3a BGB-E wie folgt zu fassen:

> *„Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Dies gilt nicht in den Fällen des § 559 Abs. 4 S. 2 BGB.“*

2. Vereinfachtes Verfahren § 559c BGB-E

Haus & Grund Deutschland begrüßt die Einführung einer zusätzlichen Variante der Modernisierungsmieterhöhung durch das vereinfachte Verfahren. Problematisch ist allerdings die in Absatz 5 normierte fünfjährige Ausschlussfrist der Modernisierung nach § 559 BGB, insbesondere vor dem Hintergrund ständig steigender Modernisierungsverpflichtungen. Der Regierungsentwurf weicht die Ausschlussfrist für Modernisierungen zumindest insoweit auf, als diese auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen (§ 559c Abs. 5 S. 2 BGB-E). Allerdings schränkt er diese Ausnahme zugleich wieder ein, indem die Ausschlussfrist nur dann nicht gilt, wenn der Vermieter die gesetzliche Verpflichtung bei der Geltendmachung im vereinfachten Verfahren weder positiv kannte noch fahrlässig nicht kannte.

Grundsätzlich wird ferner begrüßt, dass die fünfjährige Ausschlussfrist im vereinfachten Verfahren für gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen gelockert wird. Dies gilt insbesondere für energetische Modernisierungen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele für erforderlich erachtet werden. Deutlich zu kritisieren ist hingegen, dass den Vermieter im Zweifel die Darlegungs- und Beweislast trifft, dass er zum Zeitpunkt der Modernisierung im vereinfachten Verfahren weder eine Kenntnis besaß noch hätte besitzen können hinsichtlich einer gesetzlichen Pflicht zur Modernisierung. Im Streitfall wäre der Vermieter mit dem erschwerten Nachweis einer negativen Tatsache für die fehlende Kenntnis belastet. Zudem lässt sich zum Zeitpunkt der Modernisierung im vereinfachten Verfahren oftmals nicht vorhersehen, wann ein konkreter Bedarf nach einer Modernisierung besteht, zum Beispiel weil die Heizungsanlage irreparabel ist und aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen der Einbau einer neuen und den energetischen Modernisierungsanforderungen gerecht werden-

den Anlage erforderlich wird. Da die Gesetzesbegründung hierzu schweigt, bleibt es der Rechtsprechung insoweit überlassen, welche Maßstäbe an die Kenntnis des Vermieters zu setzen sind.

Ferner erweist sich die Ausschlussfrist in Absatz 5 im Rahmen vermieteter Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund zahlreicher durch die WEG vorgenommenen Modernisierungen als konfliktreich. So sind diverse Kollisionsfälle denkbar, in denen ein privater Vermieter zunächst selbstständig für seine Eigentumswohnung eine kleine Modernisierung vornimmt und innerhalb des Fünfjahreszeitraums erneut durch die Wohnungseigentümergemeinschaft für eine Modernisierung – gegebenenfalls sogar gegen seinen Willen im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses – herangezogen wird. Diese dem Vermieter aufgetragenen Verpflichtungen der WEG, beispielsweise aus Gründen der Barrierefreiheit oder Elektromobilität, sind für ihn nicht planbar. Für entsprechend durch die WEG veranlasste Modernisierungspflichten sollte daher ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand geschaffen werden, um dem erklärten politischen Ziel einer Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht nachzukommen. Ein Ausnahmetatbestand sollte zudem auch für den Fall geschaffen werden, dass der Vermieter die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist. Anderenfalls wird der Modernisierungsstau gerade bei den sanierungsbedürftigen Immobilien weiter vergrößert. Dies gilt es zu verhindern, um am Wohnungsmarkt keine zusätzlichen sozialen Verwerfungen entstehen zu lassen.

Dafür sollte § 559c Abs. 4 BGB-E wie folgt gefasst werden:

> *„Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen, es sei denn,*
>
> *1. die Mietsache wurde lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist,*
>
> *2. die Modernisierungsmaßnahme wurde aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder*
>
> *3. die Modernisierungsmaßnahme beruht auf einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft.“*

- **Ankündigung**

Haus & Grund begrüßt die Absenkung der formellen Anforderungen für die Ankündigung im vereinfachten Verfahren. Nach dem Regierungsentwurf muss die Art der Maßnahme spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme in Textform angekündigt werden (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). Dafür bedarf es nunmehr nicht mehr der Angabe der künftigen Betriebskosten (§ 559c Abs. 2 S. 2 BGB-E). Dies entspricht dem Interesse der Parteien, da die maximal anzusetzende Summe bereits gedeckelt wurde (10.000 Euro pro Wohneinheit). Zudem stellt gerade die Errechnung der voraussichtlichen Betriebskosten bisher für private Vermieter ein Hindernis dar. Aufgrund der nur geringfügigen Mieterhöhungen im Rahmen des § 559c BGB-E ist eine solche Berechnung auch nicht zum Schutz der Mieter notwendig.

- **Mieterhöhungserklärung**

Im Hinblick auf die inhaltlichen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der formalen Hürden gefordert: Die Mieterhöhung nach § 559c BGB-E ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a BGB erläutert werden.

Dafür müsste der Gesetzentwurf folgendermaßen ausgestaltet werden:

§ 559c Abs. 3 BGB-E wird gestrichen. Dafür wird § 559b BGB wie folgt geändert: Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt: „Die Mieterhöhung nach § 559c ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a erläutert werden."

- **Drittmittel**

Der Regierungsentwurf sieht vor, dass die komplexen Berechnungen für die Anrechnung von zinsverbilligten Darlehen zugunsten der Mieter entfallen sollen. Der Vermieter soll zur Vereinfachung nur noch Zuschüsse bei der Ermittlung der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigen müssen. Um diese Intention umzusetzen, muss die Anwendung von § 559a Abs. 2 und Abs. 3 vollständig ausgeschlossen werden.

Dafür müsste der § 559c Abs. 1 S. 3 BGB-E folgendermaßen geändert werden:

„§ 559 Absatz 4 und § 559a Abs. 2 und Abs. 3 finden keine Anwendung."

III. Sanktionierung bei Herausmodernisierung

1. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung bei der Ankündigung und Durchführung einer baulichen Veränderung, § 559d BGB-E

Um das vorsätzliche Herausmodernisieren zu unterbinden, sieht der Regierungsentwurf vor, dass im neuen § 559d BGB-E Tatbestände definiert werden, die eine Pflichtverletzung des Vermieters im Rahmen der Schadensersatznormen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 280 ff. BGB) vermuten lassen.

So wird ein pflichtverletzendes Herausmodernisieren vermutet (§ 559d S. 1), wenn

- mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn bzw. nach Zugang der Ankündigung begonnen wird (Nr. 1)
- in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Mieterhöhungsbetrag angegeben wird, der die monatliche Miete mindestens verdoppelt (Nr. 2)
- die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen (Nr. 3)
- die Arbeiten nach dem Beginn mehr als zwölf Monate ruhen (Nr. 4)

Dem Vermieter wird sodann in Satz 2 eine Exkulpationsmöglichkeit eingeräumt, wenn er darlegt, dass dem Vermutungstatbestand im konkreten Einzelfall ein nachvollziehbarer, objektiver Grund entgegensteht.

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund Deutschland, dass ein vorsätzliches Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung unterbunden werden soll. Dies sind keine Praktiken, die von privaten Vermietern angewandt werden. Allerdings muss bei der Ausgestaltung der Regelung darauf geachtet werden, dass sie tat-

sächlich nur vorsätzliches Herausmodernisieren unterbindet und keine normalen Modernisierungen betrifft, die sich lediglich ungewollt verzögern.

Daher plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, die Exkulpationsnorm um konkrete Regelbeispiele (z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, Krankheit oder Tod, Handwerkerengpässe) zu ergänzen. Die Begründung des Regierungsentwurfs benennt als Exkulpationsmöglichkeit für Nr. 2, dass der Vermieter nachvollziehbar darzulegen hat, dass entsprechend veranschlagte Modernisierungskosten erforderlich waren. Obgleich private Vermieter in Anbetracht knapper Ersparnisse kaum Modernisierungen in einem Umfang vornehmen, welche zu einer Mieterhöhung um das Doppelte führen könnten, träfe sie die vorgesehene, sehr eingeschränkte Exkulpationsmöglichkeit hart. Eine Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Höhe der Modernisierungskosten ist dem Mietrecht zudem fremd und beinhaltet eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsfreiheit. Es existieren keinerlei Maßstäbe, welche Modernisierungskosten als erforderlich bewertet werden können und auch die Gesetzesbegründung enthält diesbezüglich keine Angaben.

Haus & Grund Deutschland schlägt vor, der Norm zur Klarstellung Regelbeispiele beizufügen, um die Nachweispflicht zu konkretisieren. Dafür wird § 559d S. 2 BGB-E folgender Satz 3 angefügt:

„Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Maßnahme aufgrund von

1. *in der Sphäre der beauftragten Handwerker liegenden Gründen,*
2. *nachträglich auftretenden Finanzierungsschwierigkeiten,*
3. *schwerwiegenden gesundheitlichen Problemen oder dem Tod des Vermieters,*
4. *Rechtsstreitigkeiten die Maßnahme betreffend oder*
5. *nach der Ankündigung eintretenden Rechtsänderungen*

verschoben wird oder nicht durchgeführt werden kann.“

2. Ordnungswidrigkeit, § 6 WiStG-E

Den Ausgangspunkt des strafbewehrten Verhaltens bildet eine bauliche Veränderung, die in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Als Sanktion kann eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro auferlegt werden.

Grundsätzlich befürwortet Haus & Grund Deutschland, dass den Praktiken von Finanzinvestoren, Mieter durch unangemessen teure Modernisierungen aus ihren Wohnungen zu vertreiben, ein Riegel vorgeschoben werden soll. Die Höhe der Geldbuße sollte sich jedoch am Mietumsatz des Vermieters orientieren. Denn die vorgeschlagene Geldbuße mag für ein großes Wohnungsunternehmen nicht abschreckend wirken, während sie für private Vermieter eine derart negative Ausstrahlung hat, dass er aus Angst unbewusst die Ordnungswidrigkeit zu begehen, möglicherweise an die Aufgabe der Vermietung denkt. Angesichts der herausragenden und positiven Bedeutung privater Vermieter ist letzteres wenig sinnvoll.

C. Stellungnahme des Bundesrates

In seiner Stellungnahme zum Mietrechtsänderungsgesetz hat der Bundesrat weitere mietrechtliche Regelungen vorgeschlagen, zu denen im Folgenden Stellung genommen wird.

I. Veröffentlichungspflicht für Verordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB

Die Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drs. 431/18) vom 19. Oktober 2018 empfiehlt unter anderem, dass § 556d Abs. 2 S. 5 BGB um eine Klarstellung hinsichtlich der Anforderungen an die Veröffentlichungspflicht ergänzt wird. Haus & Grund Deutschland begrüßt diese Überlegung, Dabei sollte eine Veröffentlichung im Gesetzesblatt zur Voraussetzung gemacht werden, damit zugunsten des rechtsstaatlichen Prinzips der Rechtssicherheit die Publizität des staatlichen Akts gewahrt ist und die Bürger Orientierungssicherheit besitzen.

II. Ausweitung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Miete

Ferner sieht die Stellungnahme des Bundesrates vor, dass zur Bestimmung der ortsüblichen Miete alle vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten acht statt der letzten vier Jahre einbezogen werden sollen (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB-E).

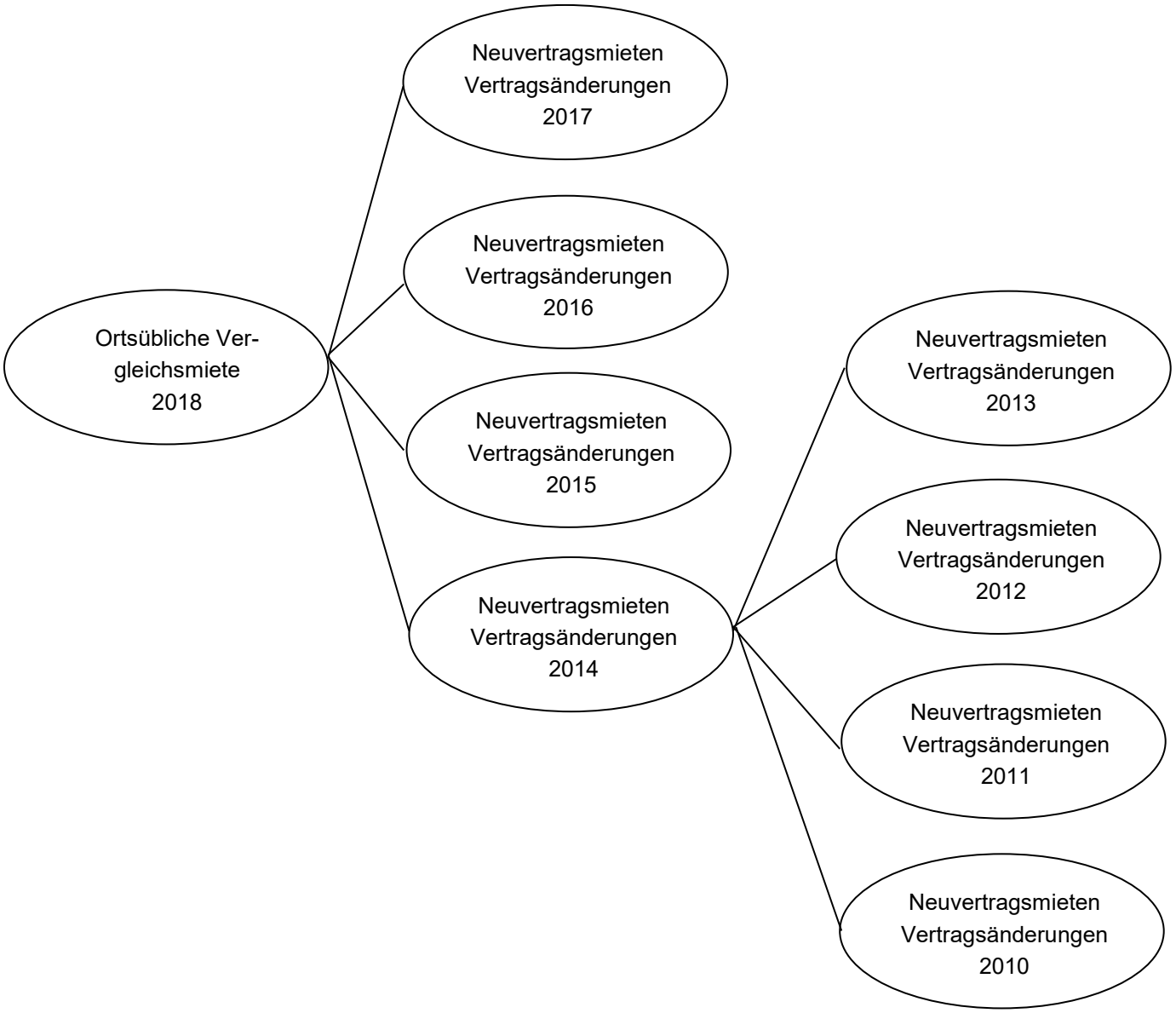
Haus & Grund Deutschland lehnt dies strikt ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist mit der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung eingeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll die auf dem Markt aktuell erzielbaren Mieten spiegeln (BT-Drucksache 8/2610 S. 6) und dem Vermieter so eine Anpassung der Miete an die allgemeine Mietentwicklung ermöglichen. Schon bei der aktuellen Regelung wird dieses Ziel nicht erreicht. Da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur auf aktuell am Markt erzielte Mieten zurückgreift, hinkt sie immer der aktuell erzielbaren Neuvermietungsmiete hinterher. Durch eine Ausweitung des Bezugszeitraums wird der Bezug zum aktuellen Marktgeschehen endgültig gekappt. Vielmehr werden die Mietentwicklungen sowohl nach oben als auch nach unten beschränkt. Die Ausweitung stellt einen weiteren Schritt zur gesetzlich festgeschrieben Miethöhe dar.

Eine Ausweitung des Bezugszeitraums ist ferner aus verfassungsrechtlichen Gründen kritisch zu hinterfragen. Denn die Änderung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann nicht losgelöst von den Instrumenten zur Mietpreisregulierung wie Mietpreisbremse und Mieterhöhung nebst Kappungsgrenze betrachtet werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass das Grundrecht auf freien Umgang mit dem Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG aufgrund seiner Sozialbindung zwar gesetzlich eingeschränkt werden darf. Greifen die Regelungen allerdings in die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ein, sind sie verfassungswidrig. Im Falle der Vermietung und Verpachtung ist diese Eingriffsgrenze erreicht, wenn die Vermietung und Verpachtung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führt (BVerfG Beschluss vom 4. Dezember 1985 – 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.).

Mit der Einführung der Mietpreisbremse wurde dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits der bis dahin einzig verbliebene Faktor mit Marktbezug entzogen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Geltungsbereich der Mietpreisbremse nur noch durch die Mieten aus Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. bis zur Kappungsgrenze sowie den auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Neuvertragsmieten gebildet. Bereits dieses System ist zirkulär und berücksichtigt die Steigerung der Verbraucherpreise nicht. Je länger dieser Zustand andauert, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermietung dauerhaft zu Verlusten führt, was die Verfassungswidrigkeit zur Folge hat. Wird darüber hinaus auch der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher vier auf acht Jahre ausgeweitet, verkürzt sich der Zeitraum, in dem die Verluste erreicht werden. Das gesamte Mietpreisrecht im Wohnraummietrecht steht damit vor dem Kollaps.

Darüber hinaus haben die Mieten der vergangenen acht Jahre schon heute Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Dies verdeutlicht die nachfolgende Grafik.



Mit der Verlängerung des Bezugszeitraums entkoppelt sich die ortsübliche Vergleichsmiete vollkommen vom Marktgeschehen und führt direkt zu staatlich festgesetzten Mieten.

Ferner trifft eine Verlängerung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete alleinig private Einzelvermieter. Ihnen stehen zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete – anders als Unternehmen und Genossenschaften – nicht verschiedene Vergleichswohnungen aus einem Immobilienbestand zur Verfügung. Teure Sachverständigengutachten sind für sie finanziell nicht realisierbar, um eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründen zu können. Im Ergebnis sind es damit fast ausschließlich die privaten Einzelvermieter, die auf der Grundlage des lokalen Mietspiegels von der Ausweitung des Bezugszeitraums be-

troffen sind. Wird dieser ausgeweitet, entsteht ein politisch beeinflusster Mietspiegel, der vom Markt abgekoppelt ist und der damit vorrangig privaten Vermietern die örtlich vergleichbare Miete versagt.

III. Ausweitung des Bindungszeitraums qualifizierter Mietspiegel

Die Ausweitung des Bindungszeitraums qualifizierter Mietspiegel von bisher zwei auf drei Jahre für die Anpassung an die Marktentwicklung sowie von vier auf sechs Jahre bis zur Neuerstellung (§§ 558c Absatz 3, § 558d Absatz 2 S. 1 und S. 3 BGB-E) trägt ebenfalls nicht zum Rechtsfrieden von Mietern und Vermietern bei. Nach dem Urteil des BGH vom 15. März 2017, Az. VIII ZR 295/15, ist zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Zeitpunkt des Mietvertrags entscheidend und nicht etwa das Erstellungsdatum des Mietspiegels. Der Mietspiegel solle die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Er diene aber nicht dazu, die Miete auf den Zeitpunkt der letzten Erhebungen „einzufrieren“. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag bestimmen zu können, sind bei verlängerten Laufzeiten der Mietspiegel erneut Gutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Stichtag erforderlich.

Insofern ist auch gerichtlich anerkannt, dass wegen der Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Zeit zwischen der Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingetreten ist (sog. Stichtagsdifferenz), ein Zuschlag zu dem für die Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu erfolgen hat (OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 334). Wird nun durch die Ausweitung des Bindungszeitraums dieser Zeitraum nochmals vergrößert, kommt es zu einer überproportionalen Berücksichtigung von Altmietverträgen, welches die Diskrepanz zur ortsüblichen Vergleichsmiete nochmals verstärkt. Eine Welle von gerichtlicher Einzelfall-Judikatur steht insofern zu befürchten.

Insgesamt wird durch den geplanten Eingriff damit die befriedende Wirkung des Mietspiegels gefährdet und die Zahl gerichtlicher Überprüfungen erhöht.

IV. Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug

Nach geltendem Recht werden an die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Verzugs mit der Miete oder der Kaution geringere Anforderungen gestellt als an entsprechende außerordentliche Kündigungen. Dies beruht darauf, dass die außerordentliche Kündigung fristlos erfolgen kann, während bei der ordentlichen Kündigung – abhängig von der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses – Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten gelten.

In diesem Zusammenhang bittet der Bundesrat im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu überprüfen, wie zugunsten des säumigen Mieters eine Harmonisierung zwischen der ordentlichen und einer außerordentlichen Kündigung ermöglicht werden kann. Insofern wird angedacht, die Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung an die außerordentliche Kündigung im Hinblick auf das Nachholrecht sowie die Schonfrist anzupassen.

Haus & Grund lehnt diese Reformbestrebungen ab. Die ordentliche Kündigung wird durch die Änderung abgeschafft, da sie überflüssig wird. Eine etwaige Anpassung beseitigt zudem nicht die Ursachen der Obdachlosigkeit. Durch sie werden vielmehr auch betrügerische Mieter geschützt, denen es lediglich darauf ankommt, Mietzahlungen an den Vermieter zu verzögern und diese so in finanzielle Notlagen zu drängen.

Um die Obdachlosigkeit von Personen in sozialen Notlagen zu verhindern, hilft allein eine frühzeitige Einschaltung der Sozialämter, wie dies teilweise schon durch Kooperationen der Haus & Grund-Vereine mit den Ämtern praktiziert wird. Die Sozialämter können so rechtzeitig unterstützend tätig werden und gegebenenfalls eine Kündigung durch Übernahme der Mietzahlung verhindern. So kann eine zeit- und kostenintensive Suche nach einer neuen Wohnung vermieden werden.

Damit die Sozialämter rechtzeitig unterstützen können, muss es den Vermietern unbürokratisch ermöglicht werden, säumige Mieter, bei denen der Verdacht auf eine soziale Schieflage besteht, bei den zuständigen Sozialämtern zu melden. Diese können dann prüfen, ob sie auf die Mieter zugehen und diese unterstützen. Hierfür ist eine Änderung des Sozialgesetzbuches und der datenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

D. Anträge der LINKEN sowie von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Die Anträge der LINKEN (BT-Drs. 19/4829, BT-Drs. 19/4885) sowie der Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976) lehnt Haus & Grund Deutschland aus den zuvor genannten Gründen ab. Soweit in den Anträgen neue Aspekte aufgegriffen werden, gelten hierzu die folgenden Ausführungen.

I. Antrag der LINKEN (BT-Drs. 19/4829) – Mieterhöhungsstopp jetzt

Der Antrag bezweckt eine Regelung, nach welcher die Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung bei Bestandsmieten nur in Höhe des Inflationsausgleichs zulässig sind. Der Inflationsratenausgleich ist bereits heute ein zulässiges Mittel, um die Miethöhe anzupassen (§ 557b BGB). Es stellt aber keinen Ersatz für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete dar (§ 558 BGB), weil der Mietmarkt und der Markt für Konsumgüter eines Verbrauchers wesensverschieden sind nicht und staatlicherseits gleichgesetzt werden können.

II. Antrag der LINKEN (BT-Drs. 19/4885) – Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern

1. Zur Modernisierungsmieterhöhung

Der Antrag sieht u. a. vor, dass die Modernisierungsmieterhöhung ersatzlos abgeschafft werden soll und dass Wohnungen nur noch in den allgemein üblichen Standard versetzt werden dürfen.

Haus & Grund Deutschland lehnt diese Anträge als rückwärtsgewandte Wohnungspolitik ab. Durch ihre Umsetzung würde erreicht werden, dass der Wohnstandard auf dem heutigen Niveau festgeschrieben wird, weil Innovationen nicht in den Wohnmarkt eingebracht werden können. Der schon jetzt bestehende Handlungsdruck bei der energetischen Modernisierung, dem altersgerechten Umbau und der Digitalisierung des Wohnungsmarktes würde weiter steigen, ohne dass hier überhaupt Maßnahmen ergriffen werden könnten. Wenn solche Regelungen schon in der Vergangenheit existiert hätten, dann würden alle Wohnungen in Deutschland noch immer mit Kohleöfen beheizt werden und statt wohnungsinternen Bädern gäbe es nur Etagentoiletten.

2. Zu Zwangsräumungen

Der Antrag sieht unter anderem vor, dass die 2013 eingeführten Regelungen zur Erleichterung von Räumungen aufgehoben werden und dass die zuständigen Behörden verpflichtend benachrichtigt werden, um drohende Räumungen verhindern zu können.

Die 2013 eingeführten Regelungen zur Erleichterung von Räumungen zielen einzig darauf ab, Mietbetrüger (sogenannte Mietnomaden) schnellstmöglich aus den von ihnen besetzten Wohnungen entfernen zu können. Der Schutz der redlichen Mieter in der Zwangsvollstreckung wird durch sie nicht beeinträchtigt. Haus & Grund Deutschland lehnt diesen Antrag daher ab, da er lediglich dazu führen würde, Kriminellen ihre Machenschaften wieder zu erleichtern.

Die rechtzeitige Benachrichtigung der zuständigen Behörden, um Zwangsräumungen zu verhindern, ist auch ein Anliegen von Haus & Grund Deutschland. Hierfür ist unseres Erachtens eine Änderung des Sozialgesetzbuches und der datenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

III. Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976) – Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern

Zur Härtefallregelung bei Modernisierungen

Der Antrag sieht u. a. vor, die Frist zur Geltendmachung von Härtefällen bei Modernisierungen von heute einem Monat auf zwei Monate auszuweiten.

Haus & Grund lehnt diese Regelungen ab. Schon jetzt wird von der Bundesregierung beklagt, dass die aktuelle Modernisierungsrate zu niedrig sei. Durch eine weitere Verzögerung des Modernisierungsverfahrens wird diese Rate weiter sinken. Zudem steht der Vermieter vor dem praktischen Problem, dass Handwerker sich nicht unbefristet an ihre Kostenvoranschläge binden. Dem Vermieter droht, nach Ablauf der Frist einen neuen, geänderten Kostenvoranschlag zu benötigen. Sollten sich hieraus andere Kosten für den Mieter ergeben, muss der Vermieter die Modernisierung gegebenenfalls erneut ankündigen, wenn er nicht Gefahr laufen will, dass die Ausschlussfrist für Härteeinwände nicht greift (§ 559 Absatz 5 BGB) oder die Modernisierungsmieterhöhung erst sechs Monate später gilt (§ 559b Absatz 2 Nr. 2 BGB).

Zudem sieht der Antrag u. a. vor, einen wirtschaftlichen Härtefall in der Regel ab einer Bruttowarmmiete in Höhe von 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens festzulegen.

Haus & Grund lehnt diese Regelung ab. Sie führt zu Spannungen im Mietverhältnis. Zudem werden sozial schwache Mieter durch sie benachteiligt. Denn Vermieter werden, insbesondere wenn Modernisierungen anstehen, bei der Auswahl der Mieter auf deren finanzielle Leistungsfähigkeit achten müssen. Die Regelung wird auch negative Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben. Sollten mehrere Personen eine Wohnung anmieten und eine Person aus der Wohnung ausziehen wollen, müssten eigentlich alle Mieter kündigen, da alle gemeinsam Vertragspartner sind. In der Praxis erklären sich aber viele Vermieter bereit, das Mietverhältnis zu gleichen Konditionen mit den verbleibenden Bewohnern fortzuführen. Zukünftig können Vermieter einem solchen Ausscheiden aus dem Mietvertrag nur dann zustimmen, wenn die verbleibenden Mieter finanziell leistungsstark sind.

Falls eine solche Regelung ins Gesetz aufgenommen werden sollte, muss dem Vermieter auch die Möglichkeit eingeräumt werden zu prüfen, ob ein wirtschaftlicher Härtefall tatsächlich vorliegt. Ansonsten kann er nicht prüfen, ob er die Modernisierung wirtschaftlich umsetzen kann oder durch sie selber in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Daher müsste der Mieter dann verpflichtet werden, bei der Geltendmachung des Härtefalls zu belegen, dass die zukünftige Bruttowarmmiete 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt. Dies kann nur durch die Offenlegung einer vollständigen Einnahmenübersicht gelingen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.