

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

Die Mietrechtspläne der Bundesregierung
Bremsklotz für die Energiewende,
den altersgerechten Umbau und den
Wohnungsneubau

A hand is shown holding a white rectangular sign against a green background. The sign features three lines of text in white, each line enclosed in a dark blue rectangular box. The text reads: "Deutschland braucht", "mehr Gerechtigkeit pro", and "Quadratmeter."

**Deutschland braucht
mehr Gerechtigkeit pro
Quadratmeter.**

Mai 2018



Deutschland braucht eine Wohnungsbauoffensive – und einen konstant modernisierten Wohnungsbestand

Auch in dieser Legislaturperiode muss es Aufgabe sein, den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu gewährleisten. Mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten für alle Bürgerinnen und Bürger sind hierfür in den kommenden Jahren erforderlich. Darunter fallen mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungsegment pro Jahr, zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der vergangenen Legislaturperiode zahlreiche Vorschläge erarbeitet und diese 2016 im "Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive" zusammengefasst. Die Vorschläge reichen von einer kostengünstigeren Vergabe von Grundstücken etwa anhand einer Konzeptvergabe bis hin zu steuerlichen Anreizen oder Maßnahmen zur Senkung der Baukosten.

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU,CSU und SPD sieht unter der Überschrift "Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen" ebenfalls ein Bündel von Maßnahmen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und bezahlbaren Wohnraums vor. Vorgesehen sind eine Wohnraumoffensive, bessere Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung und Baukultur und eine Stärkung von Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen.

Mietrechtspläne konterkarieren Energiewende, altersgerechten Umbau und Wohnungsneubau.

Gleichwohl sieht auch der aktuelle Koalitionsvertrag Änderungen im Mietrecht vor, welche viele dort vorgesehenen Maßnahmen zur Ankerbelung des Wohnungsbaus und insbesondere der Bestandssanierung konterkarieren und sich nachteilig auf die gemeinsamen Ziele auswirken werden, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die energetische und altersgerechte Modernisierung voranzubringen.

Dies betrifft insbesondere die Vorhaben, den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre zu verlängern und dadurch zugleich den Mietanstieg dämpfen zu wollen, sowie die vorgesehene Absenkung der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 % auf 8 % bei gleichzeitiger Kappung des nach Durchführung der Maßnahme möglichen monatlichen Mietanstiegs von nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter.

Daneben sollen die Verlängerung des Betrachtungszeitraums des qualifizierten Mietspiegels geprüft und die Regelungen zur Mietpreisbremse mit dem Ziel einer besseren Wirksamkeit verändert werden.

Eine Realisierung dieser Vorschläge wird die bisherige Systematik des Mietrechts und damit die mietrechtliche Praxis nachhaltig negativ verändern.

Festzustellen ist eine immer stärkere Verschiebung des bisherigen interessengerechten und damit ausgewogenen Mietrechts zu einem Recht, das immer weniger das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis begreift und Veränderung vornehmlich zu Lasten nur einer Vertragspartei vornimmt. Und dies vielfach völlig unabhängig davon, ob es sich um einen sozial verantwortungsbewussten Vermieter oder einen "Miethai" handelt.

Eine Verlängerung des Bindungszeitraums beim qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre bei gleichzeitig vorgesehener Dämpfung des Mietanstiegs wird

- die Kapitalaufnahme bei Neubauvorhaben verschlechtern,
- weniger Anreize zum Einbau innovativer Maßnahmen schaffen, da diese viel später im Mietspiegel berücksichtigt werden können,
- zu höheren Mieten nach Ablauf der Bindung führen,
- die Funktion von qualifizierten Mietspiegeln aushöhlen und damit dem Instrument seine Legitimität nehmen.

Die Pläne zur Absenkung des Prozentsatzes bei der Mieterhöhung nach Modernisierung führen zur Unwirtschaftlichkeit gerade derjenigen Modernisierungsmaßnahmen, die von den Mietern gewünscht werden – z.B. der Anbau eines Aufzuges und generell der altersgerechte Umbau. In einer Gesamtschau der vorgeschlagenen Maßnahmen beim Mietspiegel und der Mieterhöhung nach Modernisierung werden die Ziele der energetischen Modernisierung im Gebäudebereich und des altersgerechten Umbaus gefährdet – und das angesichts der Tatsache, dass im Jahr 2030 insgesamt 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein werden.

Die Wohnungswirtschaft ist ein starker Partner für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Dies beweisen unsere kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen und privaten Mitglieder jeden Tag aufs Neue. Gerade einkommensschwache Familien finden bei den vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft vertretenen rund 3.000 Mitgliedsunternehmen, bei denen rund 13 Millionen Mieter wohnen, ein bezahlbares Zuhause. Unsere Mitglieder sind Vorreiter bei der energetischen Modernisierung und beim altersgerechten Umbau. Politik und Gesellschaft finden uns an ihrer Seite, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Statt den Wohnungsneubau zu gefährden, Bestände zu entwerten und höhere Hürden für innovative Maßnahmen im Gebäudebereich aufzubauen, sollte es allein darum gehen, den schwarzen Schafen das Handwerk zu legen und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.



1 Mietspiegel

Im Einzelnen vertritt der GdW zu den kursiv dargestellten Inhalten aus dem Koalitionsvertrag von Union und SPD folgende Positionen:

1.1 Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssichernden und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmieten zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.

Bewertung des GdW:

Rechtssicherheit und Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels stärken

Angesichts der unterschiedlichen Urteile etwa zum Berliner Mietspiegel und der stärkeren Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels zum Beispiel bei der Bestimmung der Wiedervermietungsmiete im Rahmen der Mietpreisbremse ist das Vorhaben der Regierungskoalition zu begrüßen, die Rechtssicherheit und Akzeptanz gerade des qualifizierten Mietspiegels verbessern zu wollen.

Dies gilt auch deshalb, weil der Gesetzgeber dem qualifizierten Mietspiegel die höchste Begründungsfunktion beimisst. Er wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Bei deren Einhaltung kann vermutet werden, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsüblichen Werte wiedergeben.

Gem. § 558 Abs. 2 BGB bildet der Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese wird nach den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart wurden.

Der ortsübliche Charakter der Miete ist auch nach einer Standardisierung des qualifizierten Mietspiegels durch den Bundesgesetzgeber zu erhalten.

Klare Grundsätze für das Erhebungsverfahren liegen bereits vor

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat zuletzt 2014 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln veröffentlicht. Dort sind klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung aufgestellt.

Eine Beachtung dieser Hinweise würde eine zuverlässige und transparente Abbildung auch im Hinblick auf Repräsentativität und Differenziertheit der Mietspiegel gewährleisten.

Weiter wirkt der qualifizierte Mietspiegel im Prozess als gesetzliche Vermutung, dass die von ihm ausgewiesene Miete die ortsübliche Miete darstellt. Diejenige Partei, die sich darauf beruft, muss darlegen und eventuell beweisen, dass der Mietspiegel den gesetzlichen Anforderungen genügt. Zur Erschütterung der Vermutungswirkung reicht es dabei aus, dass die Gegenseite Zweifel an der ordnungsgemäßen Erstellung des qualifizierten Mietspiegels äußert. Dies führt zu einer Verzögerung des Verfahrens, weil die Gerichte zur Klärung des Sachverhaltes vielfach weitere Gutachten einholen werden.

Im Rahmen einer Expertengruppe zur weiteren Novellierung des Mietrechts im BMJV aus dem Jahr 2015 wurde deshalb erwogen, den qualifizierten Mietspiegel als "antizipiertes Sachverständigengutachten" zu behandeln. In diesem Rahmen wird geprüft, inwieweit die getroffenen Annahmen dem Gesetz und dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Wissenschaft entsprechen und ob ggf. etwa ein Sonderfall vorliegt, der aufgrund der individuellen Verhältnisse einer gesonderten Beurteilung bedarf.

Liegen diese durch den Richter zu prüfenden Voraussetzungen vor, so ist der Mietspiegel qualifiziert. Ein Gutachterstreit vor Gericht könnte so verhindert werden.

Der GdW fordert:

- klare und rechtssichere Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung durch einen gesetzlichen Bezug auf die Hinweise des BBSR zur Erstellung von Mietspiegeln als Leitlinie für die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel zu schaffen,
- den qualifizierten Mietspiegel als antizipiertes Sachverständigengutachten zu behandeln.

1.2

Verlängerung des Bindungszeitraums

Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.

Bewertung des GdW:

Verlängerung des Bindungszeitraum ist erster Schritt zur Veränderung der bewährten Systematik und mietrechtlichen Praxis

Nach jetziger Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren anzupassen, vgl. § 558 d Abs. 2 Satz 1 BGB. Dies bedeutet aber nicht, dass der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen ist. Erforderlich für eine Anpassung ist nach Satz 2 der Vorschrift allein, dass die Daten mit einer Stichprobe erhoben werden oder der Preisindex für die private Haushaltsführung verwendet wird. Neu zu erstellen ist der qualifizierte Mietspiegel nach 4 Jahren, vgl. § 558 d Abs. 2 Satz 3 BGB.

Obwohl der Koalitionsvertrag lediglich eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre vorsieht, ist zu befürchten, dass auch der Zeitraum für die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels über 4 Jahre hinaus ausgeweitet wird.

Die Regierungskoalition verbindet mit der Verlängerung des Bindungszeitraums parallel das Vorhaben, den Mietenanstieg zu dämpfen.

Deshalb sind die Auswirkungen der dargestellten Pläne auch anhand des § 558 BGB zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Regelungen zur Mieterhöhung in § 558 BGB, wonach die Miete 15 Monate unverändert sein muss und sich die Miete innerhalb von drei Jahren nur um 20 % bzw. in angespannten Wohnungsmärkten um 15 % erhöhen darf, wird das Vorhaben dazu führen können, dass

- das vorhandene Mietpotential stärker als bisher voll ausgeschöpft werden muss, um als Vermieter wirtschaftlich handeln zu können,
- der Anreiz zum Einbau innovativer Maßnahmen, etwa im Bereich der Digitalisierung, zurückgeht, da solche Maßnahmen später "marktüblich" und damit Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden und
- verstärkt auf die Vorschrift in § 559 BGB zurückgegriffen wird, um die Maßnahme wirtschaftlich umsetzen zu können.

Der eigentliche Zweck des Mietspiegels wird konterkariert – er wird kein realistisches Abbild des Preisniveaus mehr liefern

Die Aufgabe von Mietspiegeln ist es, ein möglichst realistisches Abbild des Marktgeschehens zu geben. Dies gilt für qualifizierte Mietspiegel in besonderer Weise. So führt auch das BBSR zur Funktion eines Mietspiegels aus:

"Dieser muss bestimmte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten sollen, dass er das Preisniveau möglichst zutreffend wiedergibt."

Die geplante Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre und die zu befürchtende Verlängerung des Zeitraums zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels selber würde dazu führen, dass

- der qualifizierte Mietspiegel das Preisniveau nicht realistisch wiedergibt und damit die
- Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels gefährdet wird.

Der Mietspiegel ist im wahrsten Sinne des Wortes ein "Spiegel" der Realität und kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten.

Durch die hier sowie unter 1.1. dargestellten Forderungen des GdW für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel und klaren Grundsätzen für die Erstellung von Mietspiegeln, wird zudem das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel erreicht, die Kosten, die mit der Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln verbunden sind, für die Kommunen möglichst gering zu halten – ohne die Funktion des Mietspiegels als Wiedergabe der in der Gemeinde in den letzten vier Jahren vereinbarten Mieten zu gefährden.

Der GdW fordert,

- dass der Mietspiegel auch in Zukunft seine Funktion beibehält, ein realistisches Abbild des Mietgeschehens wiederzugeben.

1.3

Prüfung einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes wird geprüft.

Bewertung GdW:

Verlängerung des Betrachtungszeitraums bedeutet Unwirtschaftlichkeit und Ausbleiben von Investitionen

In seinen Grundlinien zur Umsetzung des Koalitionsvertrages der vergangenen Legislaturperiode schlug das BMJV bereits eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von 4 auf 10 Jahre vor. Ein Referentenentwurf sah die Erweiterung des Bezugszeitraums von 4 auf 8 Jahre vor.

Nach Berechnungen für das Land Berlin würde die Ausweitung auf 8 Jahre bedeuten, dass etwa 4 Jahre lang keine reguläre Mietanpassung möglich wäre. Bei nachlassender Marktmietdynamik würde es noch länger dauern, bis das entsprechende Niveau des Bezugsjahres erreicht wäre.

Eine Verlängerung würde dazu führen, dass gerade die in den letzten Jahren durchgeführten Investitionen entwertet werden. Zukünftige Investitionen wären nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar.

Konkret würde sich dies auf die Möglichkeiten der Fremdkapitalaufnahme auswirken, da die Bestände niedriger bewertet werden müssten. Umfassende Investitionen sowohl in den Bestand als auch in Neubauprojekte würden zukünftig unterbleiben.

Das heutige Niveau der Neuvertragsmieten ist an Standorten mit Mietpreisbremse nicht mehr erzielbar, da Neuvertragsmieten dort max. 10 % über der (dann abgesenkten) ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen.

Modernisierung und Neubau von Wohnungen würden stark ausgebremst

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums hätte auch Auswirkungen auf Neubau und Modernisierung. Auch wenn der Neubau aus der Mietpreisbremse ausgenommen ist, würde eine Erweiterung des Betrachtungszeitraums auch den Neubau betreffen. Da die Erstvermietungsmiete der Angebotsmiete entspricht und somit in der Regel über dem aktuellen Mietspiegelniveau gerade in Ballungsgebieten liegen dürfte, sind reguläre Mieterhöhungen bei einer Absenkung des Mietspiegelniveaus über einen längeren Zeitraum nicht möglich. Diese mangelnde Inflationsindexierung dürfte Neubauvorhaben signifikant unattraktiver machen.

Zusammengefasst bedeutet eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums:

- In jeder Gemeinde mit Mietsteigerungen in den letzten 10 Jahren würde die Mietspiegelmiete sinken,

- Mietanpassungen gem. § 558 BGB wären in den nächsten Jahren nicht mehr möglich, wenn die aktuelle Miete auf Höhe der derzeitigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, da Mietanpassungen bei Bestandsmietern generell nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind,
- einen massiven negativen Effekt auf Immobilienwerte und
- ein Absinken des Eigenkapitals durch Minderung der Verkehrswerte und einen höheren Verschuldungsgrad.

Insgesamt gilt: Jede Verlängerung des Betrachtungszeitraums führt dazu, dass der Mietspiegel seiner Funktion als modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete nicht gerecht wird. Auch hier gilt, dass der Mietspiegel ein "Spiegel" des realen Mietniveaus sein soll und eben kein politisches Steuerungsinstrument.

Der GdW fordert,

- keine Verlängerung des Betrachtungszeitraums vorzunehmen und allein für mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels zu sorgen.

1.4. Stärkung des einfachen Mietspiegels

Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleinen Städten und Gemeinden als Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zur Anwendung kommen.

Bewertung des GdW:

Realistisches Abbild des Marktgeschehens bewahren

Würde man den qualifizierten Mietspiegel, wie vom GdW vorgeschlagen, rechtssicher gestalten und dabei seine Funktion als realistisches Abbild des Marktgeschehens bewahren, könnte der Effekt eintreten, dass nicht nur größere Städte und Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, sondern auch solche Kommunen, die bislang nur einen einfachen Mietspiegel aufgestellt haben. Dies könnte insbesondere auf Mittelstädte zutreffen.

In kleinen Städten und Gemeinden, dort wo vielfach ein ausreichendes Angebot an Wohnungen existiert, erscheint es fraglich, inwieweit Bedarf zur Stärkung des einfachen Mietspiegels als Instrument zur Orientierung und des Rechtsfriedens besteht.

Bei der Umsetzung des Koalitionsvertrages müssen daher die jeweiligen Auswirkungen einer gesetzlichen Änderung der Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel in Bezug auf den einfachen Mietspiegel und entsprechend umgekehrt berücksichtigt werden.



2 Mietpreisbremse

2.1 Gesetzliche Auskunftspflicht bei Vormiete

Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen.

Bewertung des GdW:

Auskunftspflicht im Fall von Bezugnahme des Vermieters bei Begründung des Mietverhältnisses sinnvoll

Gem. § 556 d BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. Da es sich um angespannte Wohnungsmärkte handeln muss, orientiert sich die ortsübliche Vergleichsmiete zumeist an einem qualifizierten Mietspiegel, zumindest aber an einem einfachen Mietspiegel.

Diese sind veröffentlicht und können daher auch vom Mieter zur Überprüfung der Richtigkeit der verlangten Miete hinzugezogen werden.

Anderes gilt bei der Vormiete, die dann verlangt werden kann, wenn diese höher als die nach der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bestimmende Miete zuzüglich 10 % ist, vgl. § 556 d BGB. Die Vormiete kann nicht öffentlich eingesehen werden. Aus Gründen der Transparenz erscheint eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters dann nachvollziehbar, wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft.

2.2 Überprüfung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt.

Bewertung des GdW:

Mietpreisbremse bewirkt zwar punktuelle Mietdämpfung – trägt als systemfremdes Instrument aber nicht zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme bei

Die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse wurden am 01.06.2015 eingeführt. Bereits jetzt zeigt sich, dass die Annahme, die Mietpreisbremse wirke nicht, unzutreffend ist. In mehreren Entscheidungen hat die Mietpreisbremse Mieter vor

Überschreitungen der nach der Mietpreisbremse höchst zulässigen Miete geschützt, vgl. etwa AG Neukölln, Urt. v. 08.09.2016 – Az.: C 414/15, AG Lichtenberg, Urt. 28.09.2016 – Az.: 2 C 202/16.

Bisher veröffentlichte Studien zur Wirkung der Mietpreisbremse sind dabei kaum aussagekräftig. Entsprechende Gutachten sind vielfach auch nach eigener Aussage nicht repräsentativ, da sie sich entweder auf Angebotsmieten von Portalanbietern beziehen oder wichtige Wohnungsmärkte wie die von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen nicht berücksichtigen.

Die Mietpreisbremse bekämpft aber nicht die Ursachen des Mietanstiegs und passt nicht in das bisherige System des Bürgerlichen Gesetzbuches. Eine Vielzahl gerichtlicher Verfahren beschäftigten sich darüber hinaus mit der Verfassungskonformität der Regelung bzw. der entsprechenden Landesverordnungen, vgl. etwa LG Berlin, Beschluss v. 14.09.2017 – Az.: 57 S 194/17; Bayr. Verfassungsgerichtshof Urt. v. 04.04.2017 – Az.: Vf. 3 - 7-16, zuletzt LG Frankfurt Urt. v. 28.03.2018 – Az.: 2-11 S 183/17.

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts (LG) Berlin hält die Mietpreisbremse für verfassungswidrig und hat am 07.12.2017 beschlossen, § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen. Eine Entscheidung der Karlsruher Richter steht aus.

Gem. § 556 d Abs. 2 Satz 6 BGB muss aus der entsprechenden Landesverordnung zur Begründung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten hervorgehen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um den Wohnungsmangel zu beheben. Gleichzeitig haben entsprechende Rechtsverordnungen nur höchstens 5 Jahre Gültigkeit und müssen spätestens bis zum 31.12.2020 in Kraft treten. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse über diesen Zeitraum hinaus bedeutet, dass eventuelle Maßnahmen der Länder zur Schaffung des erforderlichen Wohnbedarfs nicht gewirkt haben.

Der GdW fordert,

- die Mietpreisbremse abzuschaffen und nicht zu verlängern.

2.3 Erleichterung der Rüge

Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bzgl. der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.

Bewertung des GdW:

Nach jetziger Rechtslage muss die Rüge Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, vgl. § 556 g Abs. 2 Satz 2 BGB.

Mit der Bezugnahme auf Tatsachen sollen rein formalisierte Beanstandungen der Mietpreisabrede ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis ebenso vermieden werden, wie standardisierte Formular- oder Musterschreiben.

Damit soll entsprechend der Gesetzesbegründung dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist. Insofern berücksichtigt die Regelung sowohl Interessen des Vermieters als auch des Mieters.

Kein Bedarf für vereinfachte Rüge – undifferenzierte Beschwerdekultur würde Vermieter-Mieter-Verhältnis verschlechtern

Wenn künftig ein einfaches Rügen über die Miethöhe ausreichen soll, ist zu befürchten, dass Vermieter künftig mit standardisierten Formular- oder Musterschreiben konfrontiert werden und Mieter "ins Blaue hinein" gegen die Miete vorgehen. Dies führt zu einer Belastung des Rechtsfriedens zwischen Vermieter und Mieter.

Ein Bedarf für eine einfache Rüge besteht zudem auch gar nicht. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind qualifizierte oder zumindest einfache Mietspiegel vorhanden. Diese sind allgemein zugänglich. Insofern kann anhand der Mietspiegel die Richtigkeit der Miethöhe überprüft werden. Allein über Angaben und Quellen, über die der Mieter nicht verfügt, muss bereits nach jetziger Rechtslage der Vermieter Auskunft geben.

Wenn nach dem Vorhaben der Regierungskoalition künftig eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete bestehen soll, kann dann auch diese vom Mieter überprüft werden.

Zur Begründung der Rüge kann der Mieter also Bezug nehmen auf einen qualifizierten bzw. einfachen Mietspiegel oder die vom Vermieter mitgeteilte Vormiete.

Der GdW fordert:

- die Mindestanforderungen für eine Rüge beizubehalten, um standardisierte Rügen zu verhindern und
- bei der Begründung einer Rüge insbesondere Bezug genommen werden muss auf:
 1. einen Mietspiegel (§ 558 c und § 558 d BGB)
 2. die Vormiete (§ 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB).



3 Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB)

Die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB ist betriebswirtschaftlich erforderlich, um im Wesentlichen drei Aufwandskomponenten abzudecken: Werteverzehr (Abschreibungen), Zinsen sowie Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Neben diesem betriebswirtschaftlichen Argument der Mieterhöhung nach Modernisierung liegt die Durchführung von Modernisierungen im allgemeinen Interesse, vgl. BT-Drucksache 14/4553 zu § 559 BGB, S. 58.

Die gesamtwirtschaftlichen Ziele sind:

- wirtschaftliche Stütze der Bauwirtschaft (3 Mrd. EUR pro Jahr in Modernisierung allein der GdW-Unternehmen),
- wohnungspolitischer Anreiz für die Verbesserung des Wohnungsbestandes,
- umweltpolitische Unterstützung zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben und
- Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderung für den notwendigen altersgerechten Umbau.

Herunterschrauben der Mietanpassungsmöglichkeit bremst altersgerechten Umbau und Energiewende aus

Nach Berechnungen des InWis-Instituts würde eine Absenkung auf 8 % die Wirtschaftlichkeit gerade von kleineren Modernisierungsmaßnahmen, des altersgerechten Umbaus oder der energetischen Sanierung nachhaltig verschlechtern.

Im Einzelnen:

3.1 Bewusstes Herausmodernisieren

Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

Bewertung des GdW:

Missbrauch der Modernisierung durch "schwarze Schafe" gezielt mithilfe des Tatbestands der Ordnungswidrigkeit verhindern.

Das Vorhaben der Regierungskoalition ist zu begrüßen. Ein bewusstes Herausmodernisieren muss verhindert werden. Es gilt, allein die "schwarzen Schafe"

zu treffen. Sofern das gezielte Herausmodernisieren künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen soll, ist damit eine Beweiserleichterung für den Mieter verbunden.

Der darüber hinaus vorgesehene Schadensersatzanspruch des Mieters bietet eine Entschädigung für den Fall, dass der Mieter bereits ausgezogen ist.

Im Rahmen einer Neufassung des § 559 BGB reicht eine solche Vorschrift aus.

Mit dieser Regelung könnten Fälle wie an der Berliner Kopenhagener Straße schneller und effektiver gelöst werden. Hier hatte der Mieter erst nach mehreren Jahren von den Amtsgerichten Recht bekommen, obwohl es auf der Hand lag, dass die geltend gemachte Mieterhöhung nach Modernisierung unverhältnismäßig war, vgl. Urt. des AG Berlin-Mitte v. 30.08.2017 – Az.: 17 C 161/16; Urt. des AG Berlin-Mitte v. 25.10.2017 – Az.: 15 C 241/17 sowie Urt. v. 07.12.2017 – Az.: 122 C 74/17.

Mithilfe einer besseren Ausstattung der Justiz oder einer Beschleunigung der Prozesse müssen "klare Fälle" des Missbrauchs schneller entschieden werden.

3.2

Absenkung und Kappung bei Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 % auf 8 %

In Gebieten geltender Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf 8 % abgesenkt. Diese Regelung wird auf 5 Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.

Bewertung des GdW:

Einschränkung des Prozentsatzes der notwendigen Mietanpassung macht gerade kleinere – von Mietern gewünschte Modernisierungen – unwirtschaftlich

Das im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland erstellte InWIs-Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen-Teil 2: Mieterhöhungen nach Modernisierungen" vom 17.09.2014 hat die Auswirkungen einer Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 10 % und ergänzend von 11 % auf 8 % errechnet.

Daraus ergeben sich folgende Auswirkungen einer Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 8%:

Nr.	Beispiel für Maßnahmen	Anrechenbarer Modernisierungskostenanteil je m ²		Umfang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung	
		Absolut	In % der gesamten Kosten	in Euro / m ² Monat	in Euro/Wohnung und Monat
				8 %	8 %
1	Kleinere Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Türsprechanlage mit Sicherheitsausstattung)	15	1	0,10	6,50
2	Nachträgliches Vorständern eines Balkones	75	1	0,50	32,5
3	Nachträglicher Anbau einer Aufzuganlage	130	1	0,87	56,3
4	Altengerechte Umbaumaßnahme (ohne Aufzuganlage, z.B. Erdgeschosswohnung)	108	0,4	0,72	46,8
5	Energetische Sanierung auf den EH 100 – Standard	285,6	0,672	1,90	123,76

Abb. 1: Ermittlung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (8 %)

	10 %t der Modernisierungskosten			8 % der Modernisierungskosten		
	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)	VoFi-Endwert in Euro	Rendite in % p.a.	Amortisationsdauer des EK (Jahre)
Anbau von Balkonen (ohne zusätzliche Wfl.)	39.123	4,02%	24	28.718	2,95%	26
Anbau von Balkonen (1,5 m ² zusätzliche Wfl.)	91.283	7,00%	17	80.666	6,56%	19
Anbau eines Aufzuges	52.919	3,30%	24	25.072	0,76%	29
Altsgerechter Umbau	-4.474	-	38	-7.256		41

Abb. 2: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Maßnahmen (mit eigenem Teilmarkt)

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 Aufzug und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen.

Ab einem Niveau von 9 % wäre die Maßnahme wirtschaftlich umsetzbar und gleichzeitig keine Belastung für den Mieter.

3.4.

Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter:

Für kleine Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt und ein max. Betrag von 10.000 EUR unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 % umgelegt werden kann.

Bewertung des GdW:

Die Regelung muss alternativ bleiben. Sie darf nicht der Einstieg in eine generelle Regelung sein, die zur Abschaffung des § 559 BGB mit dem dort vorgesehenen niedrigeren Prozentsatz führt. Inwieweit sie tatsächlich eine echte Alternative bietet, ist u. a. von der Höhe der Pauschale abhängig.



4 Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog § 555 b 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 § 555 b 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 fordert:

- die Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog § 555 b BGB.



5 Glasfasermodernisierung – Digitalisierung

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 Breitband-Investitionen in ihre Gebäude und muss an mehreren Stellen dringend reformiert werden.

Der GdW fordert:

Die Infrastruktur der Zukunft auch in den Gebäuden wird Glasfaser sein. Um sicherzustellen, dass insbesondere Glasfaserinvestitionen in den Gebäuden wirtschaftlich dargestellt werden können, müssen diese dringend in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 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

mail@gdw.de
www.gdw.de