

# 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 Löttsch, Pascal Meiser, weiterer**

**Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE,**

**Mieterhöhungsstopp jetzt, BT-Drucksache 19/4829**

**c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, 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**

## 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 Mietwohnungsbau 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 zusätzlichem 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:

### Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)

#### 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 niedrigem 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 gesetzesebegriffliche 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 geschichtshistorisch nicht belegt ist. Die Bedingungen am Kapitalmarkt liefern damit keine Berechnungsgrundlage 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 getroffen 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 Schadenersatzanspruch 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