



# POSITION

Berlin, 29. Juli 2014

## 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz

Die mit der zweiten Novelle des Mietrechts geplanten Änderungen der Modernisierungsmieterhöhung lehnt Haus & Grund ab. Die Folgen dieser Änderungen für den Gebäudebestand wären aufgrund des hierdurch entstehenden Modernisierungsstaus verheerend. Klimapolitische Ziele, der altersgerechte Umbau und eine alle Vermieter bestrafende Mietpreisbremse belasten Vermieter bereits einseitig über Gebühr und über die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen.

Die weiteren Vorschläge, die einseitiger Klientelpolitik entspringen, basieren auf falschen Annahmen. Private Vermieter werden systematisch aus dem Wohnungsmarkt gedrängt. Ein Rest von Interessenausgleich wird dem Mietrecht genommen. So verkennt die Forderung, dass nur die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für alle mietrechtlichen Ansprüche sein kann, dass sich mangels einheitlicher Wohnflächenberechnung die Wohnfläche nicht tatsächlich ermitteln lässt. Das Bestreben, die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel auf eine breitere Basis zu stellen und realitätsnäher auszugestalten, ist zu befürworten. Die unter diesem Stichwort geforderte Gesetzesänderung, welche die ortsübliche Vergleichsmiete manipuliert, lehnt Haus & Grund naturgemäß 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 erzielbaren Mieten spiegeln (BT-Drucksache 8/2610 S. 6) und dem Vermieter so eine Anpassung der Miete an die allgemeine Mietentwicklung ermöglichen. Wird nun die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Weise verändert, dass auch unveränderte Bestandsmieten in die Stichprobe einfließen, so bildet sie nicht mehr die Mietentwicklung ab. In Kombination mit der Mietpreisbremse kommt ein solches Vorhaben einer staatlich verordneten Einheitsmiete gleich. Nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland sind diese Pläne mit der freiheitlich-demokratischen Grundordnung unvereinbar.

### 1. Modernisierungsmieterhöhung

Die Koalition plant, die Modernisierungsmieterhöhung auf jährlich 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten, längstens jedoch bis zur Amortisation der aufgewendeten Kosten zu begrenzen.

#### a. Reduzierung der Mieterhöhung von derzeit elf auf zehn Prozent

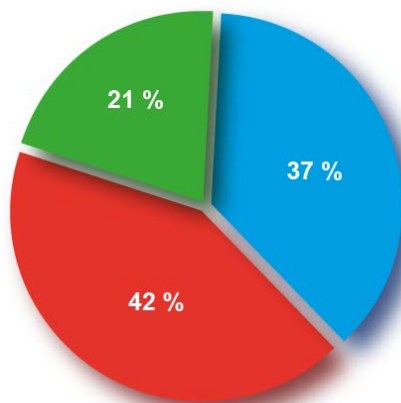
Eine Reduzierung der Modernisierungsmieterhöhung auf zehn Prozent setzt in Zeiten der energetischen Modernisierung und des demografischen Wandels ein falsches Signal. Die Klimaziele der Bundesregierung, die eine Sanierungsquote von zwei Prozent vorsehen, werden mit weiteren Verschärfungen des Mietrechts nicht erreicht, die privaten Immobilieneigentümer weiter verunsichert.

## b. Begrenzung der Mieterhöhung auf den Amortisationszeitraum

Die Begrenzung der Mieterhöhung auf den Amortisationszeitraum verkennt das Wesen der Modernisierungsmieterhöhung. Eine Modernisierungsmaßnahme erhöht den Gebrauchswert der Mietsache. Die Modernisierungsmieterhöhung entspricht dem Vorteil des Mieters, der ihm infolge der Modernisierungsmaßnahme erwachsen ist. Zudem finanziert der Vermieter hiermit die zusätzlichen künftig notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

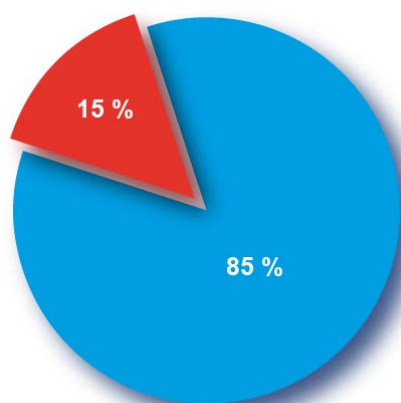
Eine zeitliche Befristung auf den Zeitpunkt, in welchem das investierte Kapital durch die erhöhte Miete zurückgeflossen ist, verkennt, dass eine Modernisierung weit mehr kostet, als durch eine Modernisierungsmieterhöhung refinanziert werden kann: Je nach Gebäudezustand und Gebäudealter muss der Vermieter bis zu 70 Prozent der Kosten selbst tragen. Lediglich 30 Prozent der Kosten dürfen überhaupt bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden.

### ▶ 1. Beispiel: Dämmung der Außenwand mit WDVS



- Ohnehin erforderliche Instandsetzung der Außenwand Fassadenputz inkl. Vorarbeiten, Sockelabdichtung, Klempner- und Elektroarbeiten, Anstrich, Baustelleneinrichtung etc. 46 €/m²
- Energiebedingte Mehrkosten Wärmedämmverbundsystem inkl. Perimeterdämmung, Sockelschienen, Brandschutzriegel etc. 51 €/m²
- Grundputz und Armierung 26 €/m²

### ▶ 2. Beispiel: Fenstertausch



- Einbau Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 284 €/m²
- Energiebedingte Mehrkosten für eine Verbesserung des Uw-Wertes um 0,35 W/(m²K) durch den Übergang von der 2- zur 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung in Fenstern mit „konventionellen“ Rahmen 50 €/m²

*Quelle: IWU-Studie „Untersuchung zur weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude mit der EnEV 2012“ (Entwurf Endbericht), 2010; vereinfachte Darstellung*

Mit der geplanten Änderung werden die Renditeerwartungen der Investoren nunmehr vollständig ausgeschlossen. Die Folge wäre ein Modernisierungstau im Bestand. Der vorhandene Wohnraum würde allenfalls auf dem aktuellen Stand verharren. Neue Innovationen für das Wohnen wären zukünftig ausgeschlossen.

## 2. Anpassung der Härtefallklausel (§ 559 Abs. 4 BGB)

Die Härtefallklausel des § 559 Abs. 4 BGB wurde 2013 eingeführt. Zuvor war es einzelnen Mietern möglich, die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses zu verhindern. Um das legitime Interesse der Mieter vor finanzieller Überforderung zu berücksichtigen, wurde in der Härtefallklausel festgelegt, wann Mieter keine Modernisierungsmieterhöhung zahlen müssen. Die Regelung dient allein dem Interesse des Mieters vor wirtschaftlicher Überforderung.

Haus & Grund lehnt eine Ausweitung dieser Regelung ab. Sie trägt schon jetzt dem Mieterschutz umfassend Rechnung. Eine Ausweitung wird die Modernisierung des Gebäudebestandes weiter bremsen. Auch eine Rückkehr zur ursprünglichen Regelung konterkariert alle Bemühungen der Vermieter. Es darf nicht einzelnen Mietern obliegen, Modernisierungen, die allen Mietern und dem Klimaschutz dienen, zu verhindern.

## 3. Änderung der Mietspiegelbasis

Haus & Grund begrüßt, dass die Mietspiegel auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher ausgestaltet werden sollen. Mietspiegel bieten eine Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Datenerhebungen zur Erstellung von Mietspiegeln müssen den Merkmalen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete folgen. Um die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel repräsentativer und realitätsnäher auszugestalten, bietet es sich an, die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Stichproben aller infrage kommenden Mietverhältnisse zu erhöhen. Laut den von der Bundesregierung veröffentlichten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln soll bei kleineren Kommunen eine Stichprobe aus mindestens 500 Wohnungen und bei größeren Kommunen aus bis zu einem Prozent des relevanten Wohnungsbestandes ausreichen. Diese Werte können erhöht werden.

Da der Mietspiegel als Instrument zur Begründung der Mieterhöhung im Sinne des § 558 Absatz 1 BGB sehr zur Befriedung der Mietverhältnisse beigetragen hat, sollte allerdings die Einführung allzu hoher formaler Anforderungen vermieden werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Gemeinden die Weiterführung des Mietspiegels aus Kostengründen einstellen und so vermehrt die Gerichte zur Klärung bestehender Unsicherheiten von Mietern und Vermietern angerufen werden.

Die von einem Koalitionspartner in diesem Zusammenhang thematisierte Einbeziehung der Mieten der vergangenen 10 Jahre in die ortsübliche Vergleichsmiete wäre eine Manipulation eben dieser. Haus & Grund Deutschland lehnt dies strikt ab.

## 4. Ermittlung der tatsächlichen Raum- und Nutzfläche

Die Regierung plant, für alle Rechtsgebiete klarzustellen, dass nur die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche Grundlage für Ansprüche aus einem Mietvertrag sein kann. Dies ist bereits geltende Rechtslage.

Nicht einheitlich geregelt ist hingegen, welche Berechnungsmethode Anwendung finden muss. Deswegen entstehen die bekannten Flächenabweichungen. Architekten, Bauunternehmer, Makler, Verwalter und auch die Finanzämter (zur Berechnung der Grunderwerb- und Grundsteuer) nutzen die DIN 277. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird im Mietrecht jedoch die ehemalige Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt, die ausschließlich zur Berechnung einer Förderzusage nach dem Wohnraumförderungsgesetz erlassen worden war. Deren Ermächtigungsgrundlage wurde infolge der Föderalismusreform inzwischen aufgehoben. Die vom BGH immer noch im Mietrecht angewandte Berechnungsvorschrift existiert rechtlich also gar nicht mehr. Sie sieht im Gegensatz zur DIN 277 eine einschränkende Wohnflächenberechnung vor, um die Fördermittel zu begrenzen. So wenden Finanzämter, Bauunternehmer und Mieter zur Berechnung der

Wohnfläche jeweils die Vorschrift an, die dem jeweiligen Interesse am nächsten kommt. Haus & Grund fordert daher, dass die DIN 277 auch im Mietrecht Anwendung findet.

Eine Korrektur der 10-Prozent-Rechtsprechung wird folglich an der derzeitigen Situation nichts ändern. Diese Vorschläge verkennen auch, dass schon heute jede Unterschreitung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche ein Mangel ist. Dieser Mangel kann – sofern erheblich – eine Mietminderung rechtfertigen. Die 10-Prozent-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat den Mietern nur eine Beweiserleichterung gewährt, ihre Rechte hingegen gerade nicht beschnitten.

## **5. Kappungsgrenze**

Laut Koalitionsvertrag soll die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 eingeführte Bestimmung zur Senkung der Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverträgen nicht verschärft werden. Grundsätzlich darf die Miete während eines Mietverhältnisses innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz wurden die Länder ermächtigt, Gebiete zu identifizieren, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden kann.

Bereits heute zeigt sich, dass mit dieser Klausel nicht verfassungsgemäß umgegangen wird. Das Land Bayern hat die Kappungsgrenze für München sowie für 89 weitere Gemeinden erlassen. Dies geschah oftmals ohne Ansehung der tatsächlichen Gegebenheiten und ohne Prüfung der Marktlage. Auch das Land Berlin hat eine Senkung der Kappungsgrenze für das ganze Bundesland beschlossen, obwohl Einigkeit darin besteht, dass in Bezirken wie Spandau oder Marzahn kein Mangel an Mietwohnraum besteht. Gleichzeitig zweckentfremdet das Land Berlin über 90 Prozent der Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung: Im Jahr 2010 wurden von 32,58 Mio. Euro lediglich 1,91 Mio. Euro zweckentsprechend verwendet. Haus & Grund fordert daher, die Länderermächtigung abzuschaffen.

## **6. Instrumente gegen Vernachlässigung von Wohnraum**

Die Koalitionäre bekennen sich zu Instrumenten gegen grobe Vernachlässigung von Wohnraum und planen, geeignete Maßnahmen zu prüfen.

Haus & Grund lehnt die Einführung solcher Instrumente auf Bundesebene ab. Sofern vereinzelt Handlungsbedarf besteht, haben die Länder schon heute unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse und Bedingungen die rechtlichen Mittel, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Für ordnungs- und polizeirechtliche Instrumente fehlt dem Bund überdies die Gesetzgebungskompetenz (Art. 70 GG).

---

### [Haus & Grund Deutschland](#)

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. 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 mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ 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.