

POSITION

Berlin, Januar 2022

zu den Vorhaben laut des Koalitionsvertrags zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP im Miet- und Wohnungseigenumsrecht

Mietrecht: Teilung des CO₂-Preises ab dem 1. Juni 2022

Haus & Grund Deutschland fordert, dass Mieter vollständig für ihre Heizkosten aufkommen müssen, das heißt, **der CO₂-Preis muss voll umlagefähig bleiben**. Nur dann kann der CO₂-Preis wirken. Vermieter haben keinen Einfluss auf das Heizverhalten und den Warmwasserverbrauch der Mieter. Beides ist maßgebend für den CO₂-Ausstoß. Folglich muss der CO₂-Preis bei den Mietern ankommen, um eine Lenkungsfunktion zu entfalten.

Die CO₂-Bepreisung muss allerdings sozial gerecht gestaltet werden. Dazu sind die Einnahmen als Kopfpauschale (**Klimageld**) an alle Bürger zu erstatten. Dies bewirkt eine sozial gerechte Umverteilung, da ein-kommensschwache Haushalte, die im Durchschnitt wenig CO₂ ausstoßen, im Verhältnis zu wohlhabenderen am meisten zurückbekommen. Die Lenkungswirkung bliebe erhalten (vgl. *Sachverständigenrat – Sondergutachten CO₂, Kurzfassung Ziff. 19, online*), Alleinstehende, finanziell schlechter gestellte und Rentner würden entlastet.

Bei Umsetzung des Koalitionsvertrags müsste der Vermieter verbrauchsabhängige Kosten übernehmen, was zu einer Verschiebung der Chancen für Wohnungssuchende auf dem Mietwohnungsmarkt führen würde. Beispielsweise würden die Chancen für Familien und ältere Personen verringert, bei einer Wohnungssuche zum Zuge zu kommen. Denn wenn Vermieter einen Teil der Heizkosten ihrer Mieter übernehmen müssten, haben Alleinstehende und Personen, die selten zu Hause sind und weniger heizen, bessere Chancen.

Jeder Euro, den Vermieter für die Verbrauchskosten ihrer Mieter aufbringen müssen, fehlt für die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden in fünffacher Höhe. Klimaschutz kann nicht gelingen, wenn Eigentümer in ihrer Verantwortlichkeit für den Gebäudebestand immer höher gesteckte Ziele erreichen sollen und gleichzeitig in ihren Handlungsmöglichkeiten durch Kosten und Regulierung eingeschränkt werden.

Haus & Grund Deutschland spricht sich folglich aus klimapolitischen Gründen sowie aus Gründen der Gerechtigkeit gegen eine Aufteilung des CO₂-Preises aus.

Sollten die Pläne aus dem Koalitionsvertrag dennoch umgesetzt werden, wären folgende Grundgedanken zu beachten:

- Die Aufteilung des CO₂-Preises sollte sinnvollerweise erst für Abrechnungszeiträume ab dem 01.01.2023 beginnen.
- Die Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, müssen gerecht verteilt werden. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber demjenigen, der dies noch nicht getan hat, besser gestellt werden.
- Für energetisch bereits modernisierte Gebäude darf keine begrenzte Umlagefähigkeit vorgesehen werden.
- Für Gebäude, in denen keine Umlegung der Betriebskosten erfolgt, also der Mieter selbst den Brennstoff Gas oder Öl bezieht, z. B. bei Gasetagenheizung, darf keine Kostenübernahme durch „Nichtvertragspartner“ erfolgen.
- Sozialleistungen dürfen nicht auf die Wohnungsunternehmen bzw. Gebäudeeigentümer verlagert werden.
- Die Effizienzklasse von Gebäuden sollte und kann rechtssicher dem Energieverbrauchsausweis entnommen werden. Eine Ermittlung nach dem theoretischen Bedarf wäre zu fehleranfällig.

Vorschlag:

Für **Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2023 beginnen**, trägt der Vermieter 50 Prozent der CO₂-Bepreisung für Gebäude mit der Effizienzklasse G und H. Damit entstünde ein erheblicher Anreiz für die Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer, die bisher ihre Gebäude energetisch noch nicht wesentlich modernisiert haben (Endenergie > 200 kWh/m²Wfla), in Effizienzmaßnahmen zu investieren. Bei diesen beiden Gebäudeklassen lassen sich zumeist Modernisierungsmaßnahmen noch warmmieteneutral umsetzen.

Für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2025 beginnen:

Die Gebäudeklassen A+ bis B sind von der Begrenzung der Umlage auszunehmen. Die Gebäude sind bereits gut modernisiert, weitere Effizienzverbesserungen lassen sich nur mit einem sehr hohen technischen und finanziellen Aufwand umsetzen.

Bei Gebäuden der Effizienzklassen C bis H sollen Vermieter folgende Anteile der CO₂-Bepreisung übernehmen:

- | | |
|---|------|
| C | 15 % |
| D | 30 % |
| E | 40 % |
| F | 50 % |
| G | 55 % |
| H | 60 % |

Mietrecht – Mietspiegel

Mietspiegel, die einvernehmlich von Mieter- und Vermieterseite erarbeitet wurden, sind seit Jahrzehnten **Garant für Rechtsfrieden in den Mietverhältnissen**. Nur dort, wo die Kommunen versuchen, über die Mietspiegelerstellung Mieten zu manipulieren, kommt es zu Streit und die Akzeptanz des Mietspiegels in der Bevölkerung schwindet.

Haus & Grund fordert, Änderungen im Mietspiegelrecht nur mit dem Ziel zu ergreifen, deren **Qualität zu verbessern und ihre Akzeptanz zu steigern**.

Dies bedeutet im Einzelnen:

- **Einfache Mietspiegel** sollten gestärkt werden, denn durch Beteiligung aller Interessengruppen genießen diese regionale Akzeptanz und entfalten befriedende Wirkung. Sie bieten zudem den Vorteil eines sehr hohen Beweiswertes in Prozessen.
- Es darf **keine Hürden** für die Einführung von Mietspiegeln in Gestalt von Mindestvoraussetzungen geben, sonst können sich zahlreiche Kommunen Mietspiegel nicht mehr leisten. Damit ginge eine wichtige Erkenntnisquelle verloren, das Misstrauen zwischen den Mietparteien würde wachsen.
- Die **Beweiskraft der qualifizierten Mietspiegel** muss unverändert erhalten bleiben, da alle Beweismittel gleichwertig sind.
- Mietspiegel sollten im Streitfall **überprüfbar** sein. Ansonsten werden sie zu einem rein politischen Steuerungsinstrument.
- Der Bund könnte Städte und Gemeinden finanziell unterstützen, wenn diese sich entschließen, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Mietrecht – Sonstiges

Die **Kappungsgrenze** gilt nur für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Ihre Senkung auf elf Prozent trüfe nur Vermieter, die jahrelang zum Wohle ihrer Mieter keine Mieterhöhungen ausgesprochen haben und mit der Miete mindestens elf Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dieses **soziale Verhalten** gegenüber den Mietern würde durch eine Senkung bestraft. Die Folge kann nur sein, diese Großzügigkeit zugunsten der Mieter zu beenden und die Mieten fortlaufend und regelmäßig zu erhöhen.

Angesichts von Inflationsraten von bis zu fünf Prozent zum Jahreswechsel 2021/22 kann die Begrenzung auf elf Prozent in drei Jahren überdies enteignend wirken und verfassungswidrig sein, wenn nicht mindestens ein Inflationsausgleich möglich ist.

Unter dem Stichwort der **Evaluation der Mieterschutzregelungen** werden von den Koalitionären weitere Themen debattiert. Dazu zählt die Einschränkung der **Eigenbedarfskündigung**. Dies ist schon überraschend, weil es weder eine steigende Zahl von Eigenbedarfskündigungen gibt noch rechtliche Schwierigkeiten bei der Anwendung.

Haus & Grund hält eine Änderung der Eigenbedarfskündigung für nicht geboten, denn die heutige Regelung bietet ein Höchstmaß an Gerechtigkeit. Jede Eigenbedarfskündigung erfordert eine **Einzelfallbetrachtung**, in der die individuellen Interessen des Mieters und des Vermieters abgewogen werden. Pauschale Lösungsversuche laufen dem zuwider. Mieter, die einen Härtefall geltend machen können, genießen überdies doppelten Schutz – sowohl hinsichtlich der Kündigung als auch der Räumung. Eine pauschale Einschränkung des berechtigten Personenkreises widerspricht der sich ändernden Lebenswirklichkeit und würde neue Lebenslagen – wie sie in Patchwork-Familien oder gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaften existieren – nicht erfassen können.

Auch die Verlängerung der **Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029** sollte vorab einer Evaluation unterzogen werden. Denn die Fakten widersprechen dem gesetzlichen Handlungsbedarf. Des Weiteren sei auf den Vergleich der Entwicklung von Löhnen mit Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 hingewiesen: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6,0 Prozent und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent. In lediglich 13 von 401 Krei-

sen oder kreisfreien Städten hat die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen. In insgesamt 76 Kreisen oder kreisfreien Städten sind die Neuvertragsmieten weniger bezahlbar geworden.

Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, **bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen** in Ballungsräumen zu sichern. 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 dagegen – insbesondere für untere Einkommensschichten – deutlich ab. Einschneidendes Auswahlkriterium sind nun einmal die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden. Die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre ändert an dieser Situation nichts. Deshalb lehnt Haus & Grund eine Verlängerung ab.

Transparenz bei **Nebenkostenabrechnungen** ist richtig. Unklar bleibt allein, wo es an Transparenz mangelt. Eine Betriebskostenabrechnung muss nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Die Abrechnung muss übersichtlich gestaltet und nicht mit Details überfrachtet sein, die für den Mieter nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind. Der Mieter hat schon heute ein umfassendes Einsichts- und Prüfungsrecht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungsunterlagen. Was auch immer zu mehr Transparenz führen könnte: Der bürokratische Aufwand darf nicht zunehmen, denn dies führt nur zu höheren Wohnkosten, ohne dass bei den Mietern ein Mehrwert entsteht.

Mietrecht – Teilwarmmiete

Der Umstieg auf Teilwarmmieten wäre ein Ausstieg aus einer der wesentlichen und teuer bezahlten Errungenschaften im Bereich der Energieversorgung – der verbrauchsabhängigen Abrechnung. Einfache Warmmieten-Modelle führen bedingt durch die Einflüsse von Verbrauchsverhalten, Energiepreisseigerungen und Wetterbedingungen zu objektiven und subjektiven Benachteiligungen bei Mietern und Vermietern. Komplexe Modelle mit variablen Temperaturgrenzen und Verbrauchserfassungskomponenten führen zu völlig unverhältnismäßigen Kostensteigerungen. Daher **ist bis heute kein praxistaugliches Modell für eine Teilwarmmiete** auf dem Markt. Das schwedische Modell ist nur deswegen erfolgreich, weil Schweden von Anfang an aus Kostengründen auf den teuren Einbau der Messtechnik in den Wohnungen und im Gebäude verzichtet hat und die Mehrzahl der vermieteten Gebäude mit Fernwärme versorgt wird. Schweden gilt als geduldete Ausnahme innerhalb der EU. Alle anderen Mitgliedsstaaten haben die europäische Energieeffizienzrichtlinie (EED) umgesetzt, nach der sich eine Energiekostenabrechnung am exakt gemessenen Verbrauch orientieren muss. Mit der jüngsten Novelle der EED müssen Zähler zukünftig sogar fernablesbar sein und den Bewohnern monatlich Abrechnungsinformationen zur Verfügung gestellt werden.

WEG – Sachkundenachweis

Grundsätzlich ist es richtig, dass sowohl Makler als auch Verwalter sachlich qualifiziert für ihre Tätigkeit sein sollen. Insbesondere Verwalter arbeiten mit dem Vermögen der Eigentümer; sie trifft eine hohe Verantwortung. Dies bedarf eines hohen Maßes an Qualifikation. Die jüngst eingeführte Fortbildungspflicht von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren ist dafür nicht ausreichend.

Eine weitere Verschärfung für WEG-Verwalter ist jedoch nicht notwendig. Für diese wurde mit der WEG-Reform 2020 eine Zertifizierung eingeführt. Diese setzt eine umfangreiche Prüfung vor einer IHK voraus.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 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 867 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.