



# POSITION

Berlin, Mai 2018

## Mietrecht modernisieren

### Investitionen anreizen und Mieter schützen

66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland stehen im Eigentum privater Vermieter. Aufgrund ihrer geringen eigenen finanziellen Leistungsfähigkeit realisieren sie überwiegend kleinteilige Modernisierungen (vgl. [BBSR-Studie Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 2/2015](#)). Die formellen Hürden bei der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB bewirken jedoch, dass viele private Vermieter von Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis absehen.

Haus & Grund begrüßt daher, dass für kleinere Modernisierungen ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren eingeführt werden soll, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden sollen. Hierdurch wird das Investitionsverhalten der privaten Vermieter – insbesondere mit Blick auf energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau – gestärkt, Mieter aber gleichzeitig vor hohen Mieterhöhungen geschützt. Um dies zu erreichen, sollten die formellen Anforderungen jedoch umfassender abgesenkt werden als bisher beschlossen. Denn nicht nur die Ankündigung, sondern gerade auch die Mieterhöhungserklärung stellen für private Vermieter eine sehr hohe Hürde da. Ausreichend sollte daher eine Mieterhöhungserklärung in Textform sein, anhand der die aufgewendeten Kosten sowie die Berechnung der Mieterhöhung nachvollzogen werden können.

Umfragen unter privaten Vermietern zeigen, dass diese keine extremen Mieterhöhungen verlangen und ein großes Interesse an langanhaltenden, störungsfreien Mietverhältnissen haben. Haus & Grund unterstützt das Anliegen, gegen extreme Mieterhöhungen und gezieltes „Herausmodernisieren“ vorzugehen. Wohnimmobilien dürfen nicht weiter von Finanzinvestoren missbraucht werden, um ihre kurzfristigen Renditen zu erhöhen. Aber gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, dass der gute allgemeine Wohnstandard in Deutschland im Interesse der Mieter aufrechterhalten werden kann. Modernisierungen, die einen Wohnung lediglich in den allgemein üblichen Standard versetzen, sollten daher von den neuen Beschränkungen ausgenommen sein. Ansonsten droht am Wohnungsmarkt eine Zwei-Klassen-Gesellschaft.

## **Stärkung der einfachen Mietspiegel – transparente Datenlage**

Mietspiegel sind ein gutes Instrument, um Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen zu begründen. Mietern wie Vermietern geben sie Orientierung. Diese Funktion erfüllen qualifizierte und einfache Mietspiegel gleichermaßen. Mit Einführung der Mietpreisbremse haben Mietspiegel eine ganz neue Bedeutung bekommen: Sie sollen Auskunft darüber geben, ob sich eine Miete beim Abschluss eines Mietvertrags im gesetzlichen Rahmen befindet oder nicht.

Darüber ist eine Debatte entflammt, ob und inwieweit Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben, wo und wann Verzerrungen im Erstellungsprozess auftreten und nicht zuletzt auch darüber, inwieweit Mietspiegel preislenkend als politisches Instrument eingesetzt werden.

Auch die Gerichte müssen vermehrt darüber entscheiden, ob die im Mietspiegel angegebene Miete tatsächlich der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Dies hat auch die Politik erkannt. Sie will insbesondere qualifizierte Mietspiegel „gerichtsfest“ machen. Der Gedanke dahinter ist, dass qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt werden müssen, welche eine höhere Präzision des Mietspiegels vermuten lassen. In der Praxis scheitert die Wissenschaftlichkeit aber bereits allzu häufig an einer mangelhaften Datengrundlage. Dies verzerrt die Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete und führt zu Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. Gesetzlich ist derjenige, der Zweifel an der Richtigkeit des Mietspiegels hat, verpflichtet zu beweisen, ob dieser nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Meist ist dies nur mit teuren Gutachten möglich.

Den qualifizierten Mietspiegel durch höhere Beweisanforderungen bei gerichtlichen Auseinandersetzungen stärken zu wollen, führt aus Sicht von Haus & Grund Deutschland in die falsche Richtung. Vielmehr muss aus rechtsstaatlichen Erwägungen heraus die Akzeptanz von Mietspiegeln insgesamt gestärkt werden. Dies gelingt nur durch größtmögliche Transparenz und mit einer möglichst hohen Beteiligung von Mietern und Vermietern an der Datenerhebung. Es muss aber eben auch möglich sein, die Richtigkeit von Mietspiegeln gerichtlich überprüfen zu lassen. Die hohe Beweiskraft eines qualifizierten Mietspiegels erscheint angesichts der schlechten Datengrundlage nicht angemessen. Daher sollte auf die gesetzliche Vermutung, dass ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt, verzichtet werden. Einfache Mietspiegel sind vollkommen ausreichend. Deshalb sollten Städte und Gemeinden aus Sicht von Haus & Grund Deutschland künftig auf qualifizierte Mietspiegel verzichten und einfache Mietspiegel stärken.

## **Mietpreisbremse umgehend abschaffen**

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, worauf Haus & Grund von Beginn der Diskussion an hingewiesen hat: 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. An dieser, die Situation verschärfenden, Wirkung der Mietpreisbremse würden auch derzeit diskutierte Verschärfungen nichts ändern. Haus & Grund fordert daher, die Regelungen der Mietpreisbremse umgehend abzuschaffen.

## Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Mietwohnungsbestand

Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, ist geplant, sowohl die Energieeffizienz als auch den Einsatz erneuerbarer Energien im Heizungs- und Warmwasserbereich zu steigern. In vermieteten Mehrfamilienhäusern bieten sich folgende Lösungen an, um die Energieeffizienz und den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen:

KWK- oder Fotovoltaikanlagen können einen bedeutenden Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Stromnetz leisten. Sie können bei kleineren Gebäuden jedoch nur rentabel betrieben werden, wenn der mit ihnen gewonnene Strom an die im Haus wohnenden Mieter verkauft werden kann. Hierbei werden private Vermieter bisher aber wie ein Stromlieferunternehmen behandelt. Sie müssen ein Gewerbe anmelden und Stromlieferungsverträge mit den Mietern abschließen, die diese jederzeit kündigen können. Privaten Vermietern droht also jederzeit die Gefahr, dass der Betrieb ihrer Anlagen durch eine Kündigung einzelner Mieter unrentabel wird.

Um dieses Investitionsrisiko für Vermieter zu minimieren, muss es ihnen ermöglicht werden, die Kosten des Stroms – vergleichbar der Wärme über die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) – über eine Stromkostenverordnung (StromKostenV) als Betriebskosten abzurechnen. Damit würde sich nicht nur der Anreiz bei den Eigentümern, sondern auch für Contracting-Unternehmen erhöhen, Investitionen in effiziente oder erneuerbare Technik im bisher unrentablen Markt bestehender Mehrfamilienhäuser vorzunehmen. Für die Mieter bedeutet dies, dass sie – wie bei der Wärmeversorgung – zwar langfristig gebunden sind, dafür aber von einem stabilen und günstigeren Strompreis profitieren. Die Höhe des maximal zulässigen Entgelts kann sich beispielsweise an dem Grundversorgungstarif des regionalen Stromanbieters orientieren. Es muss aber so hoch sein, dass es für den Vermieter einen Investitionsanreiz darstellt.

## Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren viele anerkannte Vertragsklauseln zur Übertragung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter für unwirksam befunden. Dies führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, denn zu Beginn des Mietverhältnisses wirksame Klauseln wurden mit den gerichtlichen Entscheidungen rückwirkend für unwirksam erklärt. Gleichzeitig hat diese Rechtsprechung Auswirkungen auf die bereits bestehenden Mietspiegel. Bisher wurde vielerorts davon ausgegangen, dass die Schönheitsreparaturen im Rahmen von Nebenabreden auf die Mieter übertragen wurden. Zuschläge für Schönheitsreparaturen sind nur in seltenen Fällen explizit als Zuschlag ausgewiesen, weil entsprechende Preise derzeit vom Markt nicht wiedergespiegelt werden können. Dies heizt die Diskussion um die Richtigkeit von Mietspiegeln weiter an. Würden Mietverhältnisse zur Grundlage genommen, in denen der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt, wäre der Mietspiegel ungleich höher.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist es zwar grundsätzlich immer noch möglich, die Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen. Dies gilt aber nur dann, wenn die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses in einem renovierten Zustand an den Mieter übergeben oder dem Mieter für die Abnutzungen der Vormieter ein angemessener Ausgleich gewährt wurde. Quotenabgeltungsklauseln, starre Fristen, End- oder Anfangsrenovierungsklauseln sind unabhängig vom Renovierungsstand der Wohnung unwirksam.

Die Übertragung der Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis auf den Mieter muss jedoch weiterhin möglich bleiben, denn der Mieter kann, wenn er handwerklich geschickt ist, höhere Mietpreise durch Selbstvornahme sparen und sich organisatorischen Aufwand, wie regelmäßige Inspektionen einzelner Räume sowie Handwerkertermine, ersparen. Der Mieter kann weitestgehend selbst entscheiden, wann er die Schönheitsreparaturen durchführen will.

Um eine komplette Neuberechnung der Mietspiegel zu umgehen, aber auch um Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter zu schaffen, fordert Haus & Grund, dass der Gesetzgeber rechtssicher regelt, dass und in welchem Umfang Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden können. Eine gangbare Lösung wäre beispielsweise eine Kombination aus starren Fristen sowie einer Quotenabgeltungsklausel unter der Prämisse, dass spätestens beim Auszug die Leistung durch den Mieter zu erbringen ist.

---

## 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 zudem 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.