



# STELLUNGNAHME

Berlin, November 2018

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages zum Regierungsentwurf 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 andere mietrechtliche Anträge

## A. Einleitung

Der Anhörung liegen der Entwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-Drs. 19/4672) sowie zwei Anträge der LINKEN (BT-Drs. 19/4829, BT-Drs. 19/4885) sowie ein Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zugrunde (BT-Drs. 19/2976). Ferner ist zum Gesetzesvorhaben die Stellungnahme des Bundesrates ergangen (BR-Drs. 431/18). Im Wege der nachfolgenden Ausführungen soll hierzu auch in schriftlicher Form Stellung genommen werden.

## B. Mietrechtsanpassungsgesetz

Durch das von der Bundesregierung geplante Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-Drs. 19/4672) sollen die Regelungen zur Mietpreisbremse und zur Modernisierung angepasst werden. Ziel soll es sein, unter Berücksichtigung der sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern zu finden. Die Bezahlbarkeit des Wohnens soll in Einklang mit der Notwendigkeit des Modernisierens gebracht werden.

Dieser Ausgleich ist nicht gelungen. Trotz der Aufnahme des vereinfachten Verfahrens bei der Modernisierungsmieterhöhung werden private Vermieter durch den Gesetzentwurf übermäßig belastet.

### I. Mietpreisbremse

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) im Jahr 2015 hat der Gesetzgeber massiv und unverhältnismäßig in das Grundrecht auf Eigentum und in die Vertragsfreiheit eingegriffen. Die Mietpreisbremse war und ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel – die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen – zu erreichen. Die Mietpreisbremse ist verfassungswidrig. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommenschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt da-

gegen deutlich – insbesondere für untere Einkommensschichten. Entscheidendes Auswahlkriterium sind die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden. Aus diesen Gründen lehnt Haus & Grund Deutschland jede Verschärfung der Mietpreisbremse ab und fordert deren Abschaffung.

Der guten Ordnung halber wird jedoch trotzdem auf die Änderungen zur Mietpreisbremse im Regierungsentwurf eingegangen.

### **1. Auskunftspflicht § 556g Abs. 1a BGB-E**

Der Regierungsentwurf sieht eine umfassende vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters vor.

Beruft sich der Vermieter bei der Neuvermietung auf die Vormiete oder eine durchgeführte Modernisierung gem. § 556e BGB oder handelt es sich bei der zu vermietenden Wohnung um einen Neubau oder wurde nach § 556f BGB umfassend renoviert, soll der Vermieter nunmehr den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages informieren müssen

- über die Höhe der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses im Falle des § 556e Abs. 1 BGB,
- über die Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses im Falle des § 556e Abs. 2 BGB,
- über die erstmalige Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung im Falle des § 556f S. 2 BGB und
- im Falle des § 556f S. 1 BGB, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurde.

Für diese Pflicht des Vermieters besteht schon kein Regelungsbedarf. Dem Mieter steht bereits nach geltendem Recht ein einklagbarer Auskunftsanspruch zu. Dieser Auskunftsanspruch in Verbindung mit der bestehenden Rügemöglichkeit schützt den Mieter bereits heute vor – nach der Regelung der Mietpreisbremse – unzulässig hohen Mieten.

Durch den Regierungsentwurf wird die Pflicht zur Auskunft von einem tatsächlichen Auskunftsbegehren des Mieters losgelöst und zeitlich vorverlagert. Die Auskunft muss insbesondere auch dann erfolgen, wenn der Mieter kein Interesse an ihr hat.

Darüber hinaus soll – anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen – der Vermieter bei versehentlicher Missachtung der vorvertraglichen Auskunftspflicht durch generellen Ausschluss der eigentlich zulässigen Miete sanktioniert werden. Diese umfassende und komplexe Auskunftspflicht schafft eine Fehlerquelle, offensichtlich mit dem Ziel, eine nach dem Gesetz eigentlich zulässige Miete möglichst häufig auszuschließen. Diese Regelung trifft vor allem private Vermieter, die an den für den einfachen Bürger viel zu hohen Anforderungen zu scheitern drohen. Denn aus Unkenntnis und insbesondere in Anbetracht der Komplexität der angedachten Auskunftspflichten sind private Vermieter als Verbraucher und rechtliche Laien regelmäßig überfordert, den Pflichten in vollem Umfang ordnungsgemäß nachzukommen. Dadurch werden private Vermieter unverhältnismäßig intensiv belastet.

Dies trifft insbesondere für die Auskunftspflicht des § 556g Abs. 1a Nr. 2 BGB-E zu. Hiernach soll der Vermieter künftig stets vorvertraglich Auskunft über die Umstände und den Zeitpunkt etwaiger Modernisierungen der

letzten drei Jahre geben. Doch nicht alle Modernisierungen werden von den Vermietern selbst geplant und umgesetzt. Vielmehr betreffen in Wohnungseigentümergeinschaften Modernisierungen zugunsten der Energieeffizienz regelmäßig nicht das Sondereigentum an der vermieteten Wohnung, sondern das Gemeinschaftseigentum. Plastische Beispiele hierfür sind die Heizungs- oder Fassadenerneuerung.

Modernisierungen, die das Gemeinschaftseigentum anbelangen, bedürfen zunächst einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft, damit auf dieser Basis die Hausverwaltung eine Durchführung der Maßnahme beginnt. Ob, wann und welche Modernisierung stattgefunden hat, lässt sich für den Vermieter, vor allem wenn er nicht selbst in der Anlage wohnt, dann nicht mehr in Eigenregie klären, um der neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht gerecht zu werden. Vielmehr muss er diese Informationen beim Verwalter einholen. Da die Auskunftspflicht nunmehr nicht nur auf Nachfrage besteht, bedeutet dies sowohl für den Vermieter als auch für den Verwalter einen erheblich höheren Aufwand, der sich insbesondere auch in den Kosten für die Verwaltung niederschlagen kann. Liegen dem Vermieter selbst für eine Modernisierung des Gemeinschaftseigentums – auch ohne positives Wissen – nur unvollständige oder veraltete Unterlagen vor, beispielsweise weil die zunächst angedachte Modernisierungsmaßnahme doch eine andere oder auch keine Realisierung durch die Eigentümergemeinschaft fand, kann die vorvertraglich erteilte Auskunft fehlerhaft sein. Gleiches gilt im Falle dessen, dass der Vermieter mit den in der Auskunft genannten Zeiträumen für die Ausführung der Modernisierungen „durcheinanderkommt“ und beispielsweise statt November 2018 den Dezember 2018 benennt. Solche Fehler sollen zukünftig dazu führen, dass die Modernisierung bei der zulässigen Miethöhe nicht berücksichtigt wird.

Ein weiteres Beispiel ist der Immobilienkauf. Auch hier werden dem privaten Immobilienkäufer vielfach unzureichende Unterlagen vom Verkäufer über die Modernisierungen der letzten drei Jahre am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Erteilt der Erwerber daraufhin seinem Mieter eine fehlerhafte Auskunft, ist er fortan mit einer an sich zulässigen Miethöhe ausgeschlossen.

Diese angedachte Kombination aus einer vorvertraglichen Auskunftspflicht mit einer umfassenden Sanktionierung im Falle ihrer Verletzung wird zahlreiche Folgeprozesse provozieren, die einen Regress des Immobilienkäufers beim Verkäufer bzw. des Vermieters bei der die Wohnungseigentümergeinschaft betreuenden Hausverwaltung zum Inhalt haben. Dies gilt allem voran aufgrund der höchst einschneidenden unverhältnismäßigen Rechtsfolge, die an eine nicht ordnungsgemäß erteilte Auskunft geknüpft ist. Denn die Berufung auf eine an sich zulässige Miethöhe wird ihnen im Falle der verletzten Auskunftspflicht für die Zukunft abgeschnitten. Diese Sanktion entspricht in keiner Weise dem bisherigen und auch gegenwärtigen mietrechtlichen System. Denn auch für inhaltlich fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen oder fehlerhafte Modernisierungserklärungen kennt das Zivilrecht eine Korrekturmöglichkeit. Für eine zu viel entrichtete Miethöhe sieht das Mietrecht als Sanktion einen Rückzahlungsanspruch vor, nicht hingegen den Ausschluss des Anspruchs auf eine berechtigterweise erhöhte Miethöhe. Zwar macht von dieser einschneidenden Rechtsfolge § 556g Absatz 1a Satz 3 BGB-E eine Ausnahme und ermöglicht, dass der Vermieter einen Formfehler bei der Auskunftspflicht nachträglich noch beheben kann. So räumt der Gesetzesentwurf die Möglichkeit einer Heilung ein, sofern die Textform des § 556g Abs. 4 BGB nicht eingehalten wurde. Diese Heilung gilt mithin für eine mündliche Auskunft, für welche der Vermieter im Übrigen beweisbelastet ist. Dies dürfte für die Praxis privater Vermieter jedoch kaum eine Erleichterung in der überwiegenden Anzahl der Fälle sein, in denen sie unverschuldet an den hohen inhaltlichen Hürden der Auskunftspflicht scheitern oder aber die Erteilung der Auskunft versehentlich vergessen haben. Auch hier sollte der Vermieter nicht dauerhaft von der eigentlich nach den Vorschriften der Mietpreisbremse zulässigen Miethöhe ausgeschlossen sein, sondern diese verlangen können, sobald er eine ordnungsgemäße Auskunft erteilt hat.

Haus & Grund Deutschland schlägt daher vor, dass die Berufung auf die Vormiete, eine Modernisierung oder eine der Ausnahmen nur so lange unzulässig ist, bis die Auskunft ordnungsgemäß erteilt wurde.

§ 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E muss danach folgendermaßen formuliert werden:

*„Solange der Vermieter die Auskunft nicht oder nicht ordnungsgemäß erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e Abs. 1 zulässige Miete berufen.“*

§ 556g Absatz 1a Satz 3 BGB-E kann dafür entfallen.

Eine solche Änderung würde dem gerecht, was mit einer erweiterten Auskunftspflicht erreicht werden soll: Der Mieter erhält erleichtert Auskunft. Gleichzeitig darf der Vermieter – auch rückwirkend – nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent verlangen, solange er keine Auskunft nach § 556g BGB-E erteilt. Der Mieter muss rückwirkend keine erhöhte Miete zahlen. Die eigentlich zulässige Miete wird jedoch nicht für immer ausgeschlossen.

Alternativ zu diesem Vorschlag könnte § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB-E auf eine vorsätzliche Verletzung der Auskunftspflicht beschränkt werden, um die versehentliche Nichtbeachtung der komplexen Anforderungen für eine grundsätzlich zulässige Miete nicht unverhältnismäßig zu sanktionieren.

Auch überschreitet der Regierungsentwurf mit der umfassenden Auskunftspflicht deutlich die Grenzen des Koalitionsvertrages, welcher lediglich eine Auskunftspflicht beschränkt auf die Vormiete vorsieht.

Zudem stellt die Auskunftspflicht den Vermieter vor erhebliche datenschutzrechtliche Probleme, denn die Datenschutzgrundverordnung gilt auch für private Vermieter. Wenn sich der Vermieter zum Beispiel auf die Vormiete beruft, muss er personenbezogene Daten, nämlich die Höhe der gezahlten Miete, an Dritte weitergeben. Insbesondere wenn die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung noch vermietet war, sind die Namen der Vermieter bekannt, so dass diese auch identifizierbar sind. Regelmäßig dürfte es jedoch an der Einwilligung des betroffenen Vermieters zur Weitergabe seiner Daten fehlen. Ob sich der Vermieter auf berechtigtes Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO berufen kann, ist fraglich. Selbst wenn er ein Interesse an der Datenweitergabe vorweisen kann, muss zunächst das berechtigte Interesse des Vermieters dem gegenübergestellt werden. Darüber hinaus hat der Vermieter ein Widerspruchsrecht gem. Art. 21 DSGVO. Letztendlich liegt es also allein in der Sphäre des Vermieters, darüber zu entscheiden, ob der Vermieter sich auf die Vormiete berufen darf. Der Vermieter muss den Vermieter außerdem über die Datenweitergabe informieren. Neben dem bürokratischen Aufwand trägt der Vermieter allein das Bußgeld- und Schadensersatzrisiko nach der DSGVO.

## **2. Wegfall der qualifizierten Rügepflicht § 556g Abs. 2 S. 2 BGB-E**

Haus & Grund Deutschland fordert, dass die qualifizierte Rügepflicht nach § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB beibehalten wird.

Laut Koalitionsvertrag sollen die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert werden. Im Regierungsentwurf ist hingegen vorgesehen, die qualifizierte Rüge abzuschaffen. Der Mieter soll keine Tatsachen mehr geltend machen müssen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Es wird ihm also ermöglicht, „ins Blaue hinein“ zu rügen. Durch eine schlichte Behauptung, dass die verlangte Miete unzulässig sei, steht die vereinbarte Miete infrage und der Vermieter sieht sich – eventuell auch erst nach einem längeren Zeitraum – hohen Rückforderungen des Mieters ausgesetzt. Es steht zu be-

fürchten, dass Mieter künftig bereits prophylaktisch die Miete rügen. Der Vermieter wird hierdurch gezwungen, die zulässige Miethöhe durch einen Richter feststellen zu lassen, was vermehrte und unnötige Rechtsstreitigkeiten herbeiführt sowie ein erhöhtes Kostenrisiko für den Vermieter bedeutet.

Bis vor kurzem war auch das Bundesjustizministerium der Auffassung, dass eine qualifizierte Rügepflicht notwendig sei. Schon in der Begründung des im BMJV erarbeiteten Referentenentwurfs zur Einführung der Mietpreisbremse vom 29.09.2014 hieß es: „Absatz 2 bestimmt, dass dem Mieter erst nach einer qualifizierten Rüge das Recht zusteht, überzahlte Beträge zurückzuverlangen. Dies trägt den berechtigten Interessen des Vermieters und der Tatsache Rechnung, dass sich der Mieter zunächst auf die vereinbarte Miethöhe eingelassen hat.“ (vgl. auch die Gesetzesbegründung BT Drs. 18/3121).

Der durch den aktuellen Regierungsentwurf geplante Wegfall einer qualifizierten Rügepflicht ist vor allem für private Vermieter eine unverhältnismäßige und einseitige Belastung. Die Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind hinlänglich bekannt. Anhand eines Praxistests konnte Haus & Grund Deutschland nachweisen, dass selbst Gutachter die zulässige Miethöhe sogar im Geltungsbereich eines Miet spiegels nicht einheitlich bestimmen konnten. Mit dem Ansatz, die gesetzlichen Mängel nunmehr einseitig zulasten der Vermieter – im Falle der privaten Vermieter sind es Bürger, die Verbraucher sind – zu regeln, verlässt der Gesetzgeber das dem BGB zugrunde liegende Verständnis des Zivilrechts.

Auch geht der Gesetzesentwurf in seiner Umsetzung, dem Mieter eine Rüge hinsichtlich der Miethöhe zu erleichtern, deutlich über das intendierte Ziel hinaus. Denn durch die geplante neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters (§ 556g Abs. 1a BGB-E) stehen dem Mieter hinreichende Informationen zur Verfügung, um seiner Rügepflicht in qualifizierter Form zu genügen. Daraus lässt sich im Umkehrschluss folgern, dass mit dem Wegfall der qualifizierten Rügepflicht keine Notwendigkeit für eine umfassende vorvertragliche Auskunftspflicht besteht. Eine der beiden Maßnahmen erweist sich als vollkommen hinreichend, um dem Mieter eine Rüge der Miethöhe zu erleichtern. Das nunmehr geplante Nebeneinander von umfassender vorvertraglicher Auskunftspflicht des Vermieters und Wegfall der qualifizierten Rüge des Mieters stellt daher einen unverhältnismäßig starken, da nicht erforderlichen Eingriff dar.

## **II. Modernisierungsmieterhöhung**

### **1. Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB-E**

Die Reduzierung des Modernisierungsmieterhöhungssatzes von derzeit 11 Prozent auf 8 Prozent setzt in Zeiten der hohen Anforderungen an energetische Modernisierung, der Digitalisierung und des demografischen Wandels ein falsches Signal. Die Klimaschutzziele der Bundesregierung, die eine Modernisierungsquote von zwei Prozent vorsehen, werden so nicht erreicht. Die privaten Immobilieneigentümer werden weiter verunsichert. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Absenkung nunmehr nur noch in Gebieten gelten soll, in denen eine Verordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB gilt.

Eine jüngst durch das IW Köln veröffentlichte Berechnung zur Modernisierungsmieterhöhung zeigt, dass die Renditen bei einem Modernisierungsmieterhöhungssatz von 8 Prozent nur bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren bei allen Zinssätzen positiv sind. Bei einer realistischen Nutzungsdauer von 25 Jahren können die Investitionen jedoch nur bis zu einem Zinsniveau von etwa 2 Prozent wieder erwirtschaftet werden. Bereits bei einem nur geringen Anstieg der Zinsen werden viele Modernisierungen unrentabel, so dass die Gefahr eines Modernisierungsstaus im Bestand durch die geplanten Änderungen wächst. Der Standard der Bestandswoh-

nungen würde für Jahre auf dem erreichten Stand verharren. Denn schon heute kostet die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme weitaus mehr als das, was bei der Modernisierungsmieterhöhung als Kostenansatz berücksichtigt werden kann. Grund dafür ist, dass der Vermieter die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten allein trägt.

Die nach dem Regierungsentwurf neu einzuführende, weitere Kappungsgrenze von monatlich 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren verschärft diese Problematik nochmals. Sie soll selbst dann Anwendung finden, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist, oder wenn der Vermieter durch Gesetze, Verordnungen oder behördliche Anweisungen gezwungen wird, höhere Investitionen zu tätigen. Dies steht im Widerspruch zur gesetzlichen Wertung des § 559 Abs. 4 S. 2 BGB. Danach kann sich der Mieter bei Mieterhöhungen, die aufgrund von Maßnahmen, durch die die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder aufgrund von Umständen durchgeführt wurden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht auf eine soziale Härte berufen.

Um die schlimmsten Auswirkungen der neuen Kappungsgrenze zu verhindern, muss für sie im Rahmen des § 559 Abs. 3a BGB-E eine entsprechende Ausnahme geschaffen werden, die sich an § 559 Abs. 4 S. 2 BGB orientiert.

Demgemäß wäre § 559 Abs. 3a BGB-E wie folgt zu fassen:

*„Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Dies gilt nicht in den Fällen des § 559 Abs. 4 S. 2 BGB.“*

## **2. Vereinfachtes Verfahren § 559c BGB-E**

Haus & Grund Deutschland begrüßt die Einführung einer zusätzlichen Variante der Modernisierungsmieterhöhung durch das vereinfachte Verfahren. Problematisch ist allerdings die in Absatz 5 normierte fünfjährige Ausschlussfrist der Modernisierung nach § 559 BGB, insbesondere vor dem Hintergrund ständig steigender Modernisierungsverpflichtungen. Der Regierungsentwurf weicht die Ausschlussfrist für Modernisierungen zumindest insoweit auf, als diese auf einer gesetzlichen Verpflichtung beruhen (§ 559c Abs. 5 S. 2 BGB-E). Allerdings schränkt er diese Ausnahme zugleich wieder ein, indem die Ausschlussfrist nur dann nicht gilt, wenn der Vermieter die gesetzliche Verpflichtung bei der Geltendmachung im vereinfachten Verfahren weder positiv kannte noch fahrlässig nicht kannte.

Grundsätzlich wird ferner begrüßt, dass die fünfjährige Ausschlussfrist im vereinfachten Verfahren für gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen gelockert wird. Dies gilt insbesondere für energetische Modernisierungen, die zur Erreichung der Klimaschutzziele für erforderlich erachtet werden. Deutlich zu kritisieren ist hingegen, dass den Vermieter im Zweifel die Darlegungs- und Beweislast trifft, dass er zum Zeitpunkt der Modernisierung im vereinfachten Verfahren weder eine Kenntnis besaß noch hätte besitzen können hinsichtlich einer gesetzlichen Pflicht zur Modernisierung. Im Streitfall wäre der Vermieter mit dem erschwerten Nachweis einer negativen Tatsache für die fehlende Kenntnis belastet. Zudem lässt sich zum Zeitpunkt der Modernisierung im vereinfachten Verfahren oftmals nicht vorhersehen, wann ein konkreter Bedarf nach einer Modernisierung besteht, zum Beispiel weil die Heizungsanlage irreparabel ist und aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen der Einbau einer neuen und den energetischen Modernisierungsanforderungen gerecht werden-

den Anlage erforderlich wird. Da die Gesetzesbegründung hierzu schweigt, bleibt es der Rechtsprechung insoweit überlassen, welche Maßstäbe an die Kenntnis des Vermieters zu setzen sind.

Ferner erweist sich die Ausschlussfrist in Absatz 5 im Rahmen vermieteter Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund zahlreicher durch die WEG vorgenommenen Modernisierungen als konfliktreich. So sind diverse Kollisionsfälle denkbar, in denen ein privater Vermieter zunächst selbstständig für seine Eigentumswohnung eine kleine Modernisierung vornimmt und innerhalb des Fünfjahreszeitraums erneut durch die Wohnungseigentümergeinschaft für eine Modernisierung – gegebenenfalls sogar gegen seinen Willen im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses – herangezogen wird. Diese dem Vermieter aufgetragenen Verpflichtungen der WEG, beispielsweise aus Gründen der Barrierefreiheit oder Elektromobilität, sind für ihn nicht planbar. Für entsprechend durch die WEG veranlasste Modernisierungspflichten sollte daher ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand geschaffen werden, um dem erklärten politischen Ziel einer Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht nachzukommen. Ein Ausnahmetatbestand sollte zudem auch für den Fall geschaffen werden, dass der Vermieter die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist. Anderenfalls wird der Modernisierungstau gerade bei den sanierungsbedürftigen Immobilien weiter vergrößert. Dies gilt es zu verhindern, um am Wohnungsmarkt keine zusätzlichen sozialen Verwerfungen entstehen zu lassen.

Dafür sollte § 559c Abs. 4 BGB-E wie folgt gefasst werden:

*„Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen, es sei denn,*

- 1. die Mietsache wurde lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist,*
- 2. die Modernisierungsmaßnahme wurde aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder*
- 3. die Modernisierungsmaßnahme beruht auf einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.“*

#### ▪ **Ankündigung**

Haus & Grund begrüßt die Absenkung der formellen Anforderungen für die Ankündigung im vereinfachten Verfahren. Nach dem Regierungsentwurf muss die Art der Maßnahme spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme in Textform angekündigt werden (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). Dafür bedarf es nunmehr nicht mehr der Angabe der künftigen Betriebskosten (§ 559c Abs. 2 S. 2 BGB-E). Dies entspricht dem Interesse der Parteien, da die maximal anzusetzende Summe bereits gedeckelt wurde (10.000 Euro pro Wohneinheit). Zudem stellt gerade die Errechnung der voraussichtlichen Betriebskosten bisher für private Vermieter ein Hindernis dar. Aufgrund der nur geringfügigen Mieterhöhungen im Rahmen des § 559c BGB-E ist eine solche Berechnung auch nicht zum Schutz der Mieter notwendig.

#### ▪ **Mieterhöhungserklärung**

Im Hinblick auf die inhaltlichen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der formalen Hürden gefordert: Die Mieterhöhung nach § 559c BGB-E ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a BGB erläutert werden.

Dafür müsste der Gesetzentwurf folgendermaßen ausgestaltet werden:

*§ 559c Abs. 3 BGB-E wird gestrichen. Dafür wird § 559b BGB wie folgt geändert: Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt: „Die Mieterhöhung nach § 559c ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a erläutert werden.“*

#### ▪ **Drittmittel**

Der Regierungsentwurf sieht vor, dass die komplexen Berechnungen für die Anrechnung von zinsverbilligten Darlehen zugunsten der Mieter entfallen sollen. Der Vermieter soll zur Vereinfachung nur noch Zuschüsse bei der Ermittlung der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigen müssen. Um diese Intention umzusetzen, muss die Anwendung von § 559a Abs. 2 und Abs. 3 vollständig ausgeschlossen werden.

Dafür müsste der § 559c Abs. 1 S. 3 BGB-E folgendermaßen geändert werden:

*„§ 559 Absatz 4 und § 559a Abs. 2 und Abs. 3 finden keine Anwendung.“*

### **III. Sanktionierung bei Herausmodernisierung**

#### **1. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung bei der Ankündigung und Durchführung einer baulichen Veränderung, § 559d BGB-E**

Um das vorsätzliche Herausmodernisieren zu unterbinden, sieht der Regierungsentwurf vor, dass im neuen § 559d BGB-E Tatbestände definiert werden, die eine Pflichtverletzung des Vermieters im Rahmen der Schadensersatznormen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 280 ff. BGB) vermuten lassen.

So wird ein pflichtverletzendes Herausmodernisieren vermutet (§ 559d S. 1), wenn

- mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn bzw. nach Zugang der Ankündigung begonnen wird (Nr. 1)
- in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Mieterhöhungsbetrag angegeben wird, der die monatliche Miete mindestens verdoppelt (Nr. 2)
- die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen (Nr. 3)
- die Arbeiten nach dem Beginn mehr als zwölf Monate ruhen (Nr. 4)

Dem Vermieter wird sodann in Satz 2 eine Exkulpationsmöglichkeit eingeräumt, wenn er darlegt, dass dem Vermutungstatbestand im konkreten Einzelfall ein nachvollziehbarer, objektiver Grund entgegensteht.

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund Deutschland, dass ein vorsätzliches Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung unterbunden werden soll. Dies sind keine Praktiken, die von privaten Vermietern angewandt werden. Allerdings muss bei der Ausgestaltung der Regelung darauf geachtet werden, dass sie tat-

sächlich nur vorsätzliches Herausmodernisieren unterbindet und keine normalen Modernisierungen betrifft, die sich lediglich ungewollt verzögern.

Daher plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, die Exkulpationsnorm um konkrete Regelbeispiele (z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, Krankheit oder Tod, Handwerkerengpässe) zu ergänzen. Die Begründung des Regierungsentwurfs benennt als Exkulpationsmöglichkeit für Nr. 2, dass der Vermieter nachvollziehbar darzulegen hat, dass entsprechend veranschlagte Modernisierungskosten erforderlich waren. Obgleich private Vermieter in Anbetracht knapper Ersparnisse kaum Modernisierungen in einem Umfang vornehmen, welche zu einer Mieterhöhung um das Doppelte führen könnten, träfe sie die vorgesehene, sehr eingeschränkte Exkulpationsmöglichkeit hart. Eine Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Höhe der Modernisierungskosten ist dem Mietrecht zudem fremd und beinhaltet eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsfreiheit. Es existieren keinerlei Maßstäbe, welche Modernisierungskosten als erforderlich bewertet werden können und auch die Gesetzesbegründung enthält diesbezüglich keine Angaben.

Haus & Grund Deutschland schlägt vor, der Norm zur Klarstellung Regelbeispiele beizufügen, um die Nachweispflicht zu konkretisieren. Dafür wird § 559d S. 2 BGB-E folgender Satz 3 angefügt:

*„Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Maßnahme aufgrund von*

- 1. in der Sphäre der beauftragten Handwerker liegenden Gründen,*
- 2. nachträglich auftretenden Finanzierungsschwierigkeiten,*
- 3. schwerwiegenden gesundheitlichen Problemen oder dem Tod des Vermieters,*
- 4. Rechtsstreitigkeiten die Maßnahme betreffend oder*
- 5. nach der Ankündigung eintretenden Rechtsänderungen*

*verschoben wird oder nicht durchgeführt werden kann.“*

## **2. Ordnungswidrigkeit, § 6 WiStG-E**

Den Ausgangspunkt des strafbewehrten Verhaltens bildet eine bauliche Veränderung, die in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Als Sanktion kann eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro auferlegt werden.

Grundsätzlich befürwortet Haus & Grund Deutschland, dass den Praktiken von Finanzinvestoren, Mieter durch unangemessen teure Modernisierungen aus ihren Wohnungen zu vertreiben, ein Riegel vorgeschoben werden soll. Die Höhe der Geldbuße sollte sich jedoch am Mietumsatz des Vermieters orientieren. Denn die vorgeschlagene Geldbuße mag für ein großes Wohnungsunternehmen nicht abschreckend wirken, während sie für private Vermieter eine derart negative Ausstrahlung hat, dass er aus Angst unbewusst die Ordnungswidrigkeit zu begehen, möglicherweise an die Aufgabe der Vermietung denkt. Angesichts der herausragenden und positiven Bedeutung privater Vermieter ist letzteres wenig sinnvoll.

## **C. Stellungnahme des Bundesrates**

In seiner Stellungnahme zum Mietrechtsänderungsgesetz hat der Bundesrat weitere mietrechtliche Regelungen vorgeschlagen, zu denen im Folgenden Stellung genommen wird.

## **I. Veröffentlichungspflicht für Verordnungen nach § 556d Abs. 2 BGB**

Die Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drs. 431/18) vom 19. Oktober 2018 empfiehlt unter anderem, dass § 556d Abs. 2 S. 5 BGB um eine Klarstellung hinsichtlich der Anforderungen an die Veröffentlichungspflicht ergänzt wird. Haus & Grund Deutschland begrüßt diese Überlegung, Dabei sollte eine Veröffentlichung im Gesetzesblatt zur Voraussetzung gemacht werden, damit zugunsten des rechtsstaatlichen Prinzips der Rechtssicherheit die Publizität des staatlichen Akts gewahrt ist und die Bürger Orientierungssicherheit besitzen.

## **II. Ausweitung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Miete**

Ferner sieht die Stellungnahme des Bundesrates vor, dass zur Bestimmung der ortsüblichen Miete alle vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten acht statt der letzten vier Jahre einbezogen werden sollen (§ 558 Abs. 2 S. 1 BGB-E).

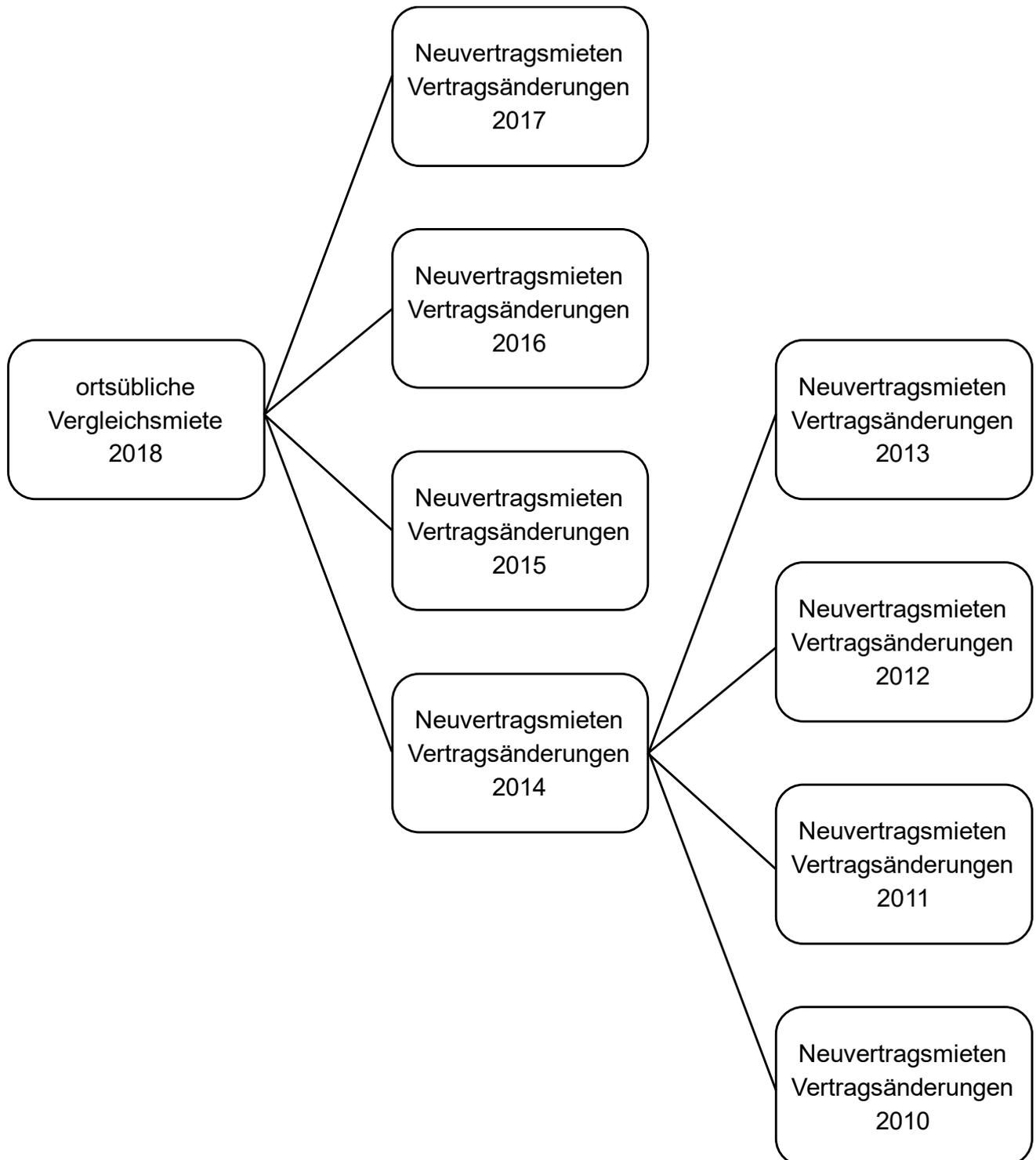
Haus & Grund Deutschland lehnt dies strikt ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist mit der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung eingeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll die auf dem Markt aktuell erzielbaren Mieten spiegeln (BT-Drucksache 8/2610 S. 6) und dem Vermieter so eine Anpassung der Miete an die allgemeine Mietentwicklung ermöglichen. Schon bei der aktuellen Regelung wird dieses Ziel nicht erreicht. Da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur auf aktuell am Markt erzielte Mieten zurückgreift, hinkt sie immer der aktuell erzielbaren Neuvermietungsmiete hinterher. Durch eine Ausweitung des Bezugszeitraums wird der Bezug zum aktuellen Marktgeschehen endgültig gekappt. Vielmehr werden die Mietentwicklungen sowohl nach oben als auch nach unten beschränkt. Die Ausweitung stellt einen weiteren Schritt zur gesetzlich festgeschriebenen Miethöhe dar.

Eine Ausweitung des Bezugszeitraums ist ferner aus verfassungsrechtlichen Gründen kritisch zu hinterfragen. Denn die Änderung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann nicht losgelöst von den Instrumenten zur Mietpreisregulierung wie Mietpreisbremse und Mieterhöhung nebst Kappungsgrenze betrachtet werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat klargestellt, dass das Grundrecht auf freien Umgang mit dem Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG aufgrund seiner Sozialbindung zwar gesetzlich eingeschränkt werden darf. Greifen die Regelungen allerdings in die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ein, sind sie verfassungswidrig. Im Falle der Vermietung und Verpachtung ist diese Eingriffsgrenze erreicht, wenn die Vermietung und Verpachtung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führt (BVerfG Beschluss vom 4. Dezember 1985 – 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.).

Mit der Einführung der Mietpreisbremse wurde dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits der bis dahin einzig verbliebene Faktor mit Marktbezug entzogen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Geltungsbereich der Mietpreisbremse nur noch durch die Mieten aus Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. bis zur Kappungsgrenze sowie den auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Neuvertragsmieten gebildet. Bereits dieses System ist zirkulär und berücksichtigt die Steigerung der Verbraucherpreise nicht. Je länger dieser Zustand andauert, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermietung dauerhaft zu Verlusten führt, was die Verfassungswidrigkeit zur Folge hat. Wird darüber hinaus auch der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher vier auf acht Jahre ausgeweitet, verkürzt sich der Zeitraum, in dem die Verluste erreicht werden. Das gesamte Mietpreisrecht im Wohnraummietrecht steht damit vor dem Kollaps.

Darüber hinaus haben die Mieten der vergangenen acht Jahre schon heute Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Dies verdeutlicht die nachfolgende Grafik.



Mit der Verlängerung des Bezugszeitraums entkoppelt sich die ortsübliche Vergleichsmiete vollkommen vom Marktgeschehen und führt direkt zu staatlich festgesetzten Mieten.

Ferner trifft eine Verlängerung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete alleinig private Einzelvermieter. Ihnen stehen zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete – anders als Unternehmen und Genossenschaften – nicht verschiedene Vergleichswohnungen aus einem Immobilienbestand zur Verfügung. Teure Sachverständigengutachten sind für sie finanziell nicht realisierbar, um eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründen zu können. Im Ergebnis sind es damit fast ausschließlich die privaten Einzelvermieter, die auf der Grundlage des lokalen Mietspiegels von der Ausweitung des Bezugszeitraums betroffen sind. Wird dieser ausgeweitet, entsteht ein politisch beeinflusster Mietspiegel, der vom Markt abgekoppelt ist und der damit vorrangig privaten Vermietern die örtlich vergleichbare Miete versagt.

### **III. Ausweitung des Bindungszeitraums qualifizierter Mietspiegel**

Die Ausweitung des Bindungszeitraums qualifizierter Mietspiegel von bisher zwei auf drei Jahre für die Anpassung an die Marktentwicklung sowie von vier auf sechs Jahre bis zur Neuerstellung (§§ 558c Absatz 3, § 558d Absatz 2 S. 1 und S. 3 BGB-E) trägt ebenfalls nicht zum Rechtsfrieden von Mietern und Vermietern bei. Nach dem Urteil des BGH vom 15. März 2017, Az. VIII ZR 295/15, ist zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Zeitpunkt des Mietvertrags entscheidend und nicht etwa das Erstellungsdatum des Mietspiegels. Der Mietspiegel solle die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Er diene aber nicht dazu, die Miete auf den Zeitpunkt der letzten Erhebungen „einzufrieren“. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag bestimmen zu können, sind bei verlängerten Laufzeiten der Mietspiegel erneut Gutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Stichtag erforderlich.

Insofern ist auch gerichtlich anerkannt, dass wegen der Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Zeit zwischen der Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingetreten ist (sog. Stichtagsdifferenz), ein Zuschlag zu dem für die Wohnung zutreffenden Mietspiegelwert zu erfolgen hat (OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 334). Wird nun durch die Ausweitung des Bindungszeitraums dieser Zeitraum nochmals vergrößert, kommt es zu einer überproportionalen Berücksichtigung von Altmietverträgen, welches die Diskrepanz zur ortsüblichen Vergleichsmiete nochmals verstärkt. Eine Welle von gerichtlicher Einzelfall-Judikatur steht insofern zu befürchten.

Insgesamt wird durch den geplanten Eingriff damit die befriedende Wirkung des Mietspiegels gefährdet und die Zahl gerichtlicher Überprüfungen erhöht.

### **IV. Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug**

Nach geltendem Recht werden an die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Verzugs mit der Miete oder der Kautions geringere Anforderungen gestellt als an entsprechende außerordentliche Kündigungen. Dies beruht darauf, dass die außerordentliche Kündigung fristlos erfolgen kann, während bei der ordentlichen Kündigung – abhängig von der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses – Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten gelten.

In diesem Zusammenhang bittet der Bundesrat im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu überprüfen, wie zugunsten des säumigen Mieters eine Harmonisierung zwischen der ordentlichen und einer außerordentlichen Kündigung ermöglicht werden kann. Insofern wird angedacht, die Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung an die außerordentliche Kündigung im Hinblick auf das Nachholrecht sowie die Schonfrist anzupassen.

Haus & Grund lehnt diese Reformbestrebungen ab. Die ordentliche Kündigung wird durch die Änderung abgeschafft, da sie überflüssig wird. Eine etwaige Anpassung beseitigt zudem nicht die Ursachen der Obdachlosigkeit. Durch sie werden vielmehr auch betrügerische Mieter geschützt, denen es lediglich darauf ankommt, Mietzahlungen an den Vermieter zu verzögern und diese so in finanzielle Notlagen zu drängen.

Um die Obdachlosigkeit von Personen in sozialen Notlagen zu verhindern, hilft allein eine frühzeitige Einschaltung der Sozialämter, wie dies teilweise schon durch Kooperationen der Haus & Grund-Vereine mit den Ämtern praktiziert wird. Die Sozialämter können so rechtzeitig unterstützend tätig werden und gegebenenfalls eine Kündigung durch Übernahme der Mietzahlung verhindern. So kann eine zeit- und kostenintensive Suche nach einer neuen Wohnung vermieden werden.

Damit die Sozialämter rechtzeitig unterstützen können, muss es den Vermietern unbürokratisch ermöglicht werden, säumige Mieter, bei denen der Verdacht auf eine soziale Schieflage besteht, bei den zuständigen Sozialämtern zu melden. Diese können dann prüfen, ob sie auf die Mieter zugehen und diese unterstützen. Hierfür ist eine Änderung des Sozialgesetzbuches und der datenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

## **D. Anträge der LINKEN sowie von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Die Anträge der LINKEN (BT-Drs. 19/4829, BT-Drs. 19/4885) sowie der Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976) lehnt Haus & Grund Deutschland aus den zuvor genannten Gründen ab. Soweit in den Anträgen neue Aspekte aufgegriffen werden, gelten hierzu die folgenden Ausführungen.

### **I. Antrag der LINKEN (BT-Drs. 19/4829) – Mieterhöhungsstopp jetzt**

Der Antrag bezweckt eine Regelung, nach welcher die Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung bei Bestandsmieten nur in Höhe des Inflationsausgleichs zulässig sind. Der Inflationsratenausgleich ist bereits heute ein zulässiges Mittel, um die Miethöhe anzupassen (§ 557b BGB). Es stellt aber keinen Ersatz für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete dar (§ 558 BGB), weil der Mietmarkt und der Markt für Konsumgüter eines Verbrauchers wesensverschieden sind nicht und staatlicherseits gleichgesetzt werden können.

### **II. Antrag der LINKEN (BT-Drs. 19/4885) – Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern**

#### **1. Zur Modernisierungsmieterhöhung**

Der Antrag sieht u. a. vor, dass die Modernisierungsmieterhöhung ersatzlos abgeschafft werden soll und dass Wohnungen nur noch in den allgemein üblichen Standard versetzt werden dürfen.

Haus & Grund Deutschland lehnt diese Anträge als rückwärtsgewandte Wohnungspolitik ab. Durch ihre Umsetzung würde erreicht werden, dass der Wohnstandard auf dem heutigen Niveau festgeschrieben wird, weil Innovationen nicht in den Wohnmarkt eingebracht werden können. Der schon jetzt bestehende Handlungsdruck bei der energetischen Modernisierung, dem altersgerechten Umbau und der Digitalisierung des Wohnungsmarktes würde weiter steigen, ohne dass hier überhaupt Maßnahmen ergriffen werden könnten. Wenn

solche Regelungen schon in der Vergangenheit existiert hätten, dann würden alle Wohnungen in Deutschland noch immer mit Kohleöfen beheizt werden und statt wohnungsinternen Bädern gäbe es nur Etagentoiletten.

## **2. Zu Zwangsräumungen**

Der Antrag sieht unter anderem vor, dass die 2013 eingeführten Regelungen zur Erleichterung von Räumungen aufgehoben werden und dass die zuständigen Behörden verpflichtend benachrichtigt werden, um drohende Räumungen verhindern zu können.

Die 2013 eingeführten Regelungen zur Erleichterung von Räumungen zielen einzig darauf ab, Mietbetrüger (sogenannte Mietnomaden) schnellstmöglich aus den von ihnen besetzten Wohnungen entfernen zu können. Der Schutz der redlichen Mieter in der Zwangsvollstreckung wird durch sie nicht beeinträchtigt. Haus & Grund Deutschland lehnt diesen Antrag daher ab, da er lediglich dazu führen würde, Kriminellen ihre Machenschaften wieder zu erleichtern.

Die rechtzeitige Benachrichtigung der zuständigen Behörden, um Zwangsräumungen zu verhindern, ist auch ein Anliegen von Haus & Grund Deutschland. Hierfür ist unseres Erachtens eine Änderung des Sozialgesetzbuches und der datenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich.

## **III. Antrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976) – Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern**

### **Zur Härtefallregelung bei Modernisierungen**

Der Antrag sieht u. a. vor, die Frist zur Geltendmachung von Härtefällen bei Modernisierungen von heute einem Monat auf zwei Monate auszuweiten.

Haus & Grund lehnt diese Regelungen ab. Schon jetzt wird von der Bundesregierung beklagt, dass die aktuelle Modernisierungsrate zu niedrig sei. Durch eine weitere Verzögerung des Modernisierungsverfahrens wird diese Rate weiter sinken. Zudem steht der Vermieter vor dem praktischen Problem, dass Handwerker sich nicht unbefristet an ihre Kostenvoranschläge binden. Dem Vermieter droht, nach Ablauf der Frist einen neuen, geänderten Kostenvoranschlag zu benötigen. Sollten sich hieraus andere Kosten für den Mieter ergeben, muss der Vermieter die Modernisierung gegebenenfalls erneut ankündigen, wenn er nicht Gefahr laufen will, dass die Ausschlussfrist für Härteeinwände nicht greift (§ 559 Absatz 5 BGB) oder die Modernisierungsmieterhöhung erst sechs Monate später gilt (§ 559b Absatz 2 Nr. 2 BGB).

Zudem sieht der Antrag u. a. vor, einen wirtschaftlichen Härtefall in der Regel ab einer Bruttowarmmiete in Höhe von 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens festzulegen.

Haus & Grund lehnt diese Regelung ab. Sie führt zu Spannungen im Mietverhältnis. Zudem werden sozial schwache Mieter durch sie benachteiligt. Denn Vermieter werden, insbesondere wenn Modernisierungen anstehen, bei der Auswahl der Mieter auf deren finanzielle Leistungsfähigkeit achten müssen. Die Regelung wird auch negative Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben. Sollten mehrere Personen eine Wohnung anmieten und eine Person aus der Wohnung ausziehen wollen, müssten eigentlich alle Mieter kündigen, da alle gemeinsam Vertragspartner sind. In der Praxis erklären sich aber viele Vermieter bereit, das Mietverhältnis zu gleichen Konditionen mit den verbleibenden Bewohnern fortzuführen. Zukünftig können Vermieter

einem solchen Ausscheiden aus dem Mietvertrag nur dann zustimmen, wenn die verbleibenden Mieter finanziell leistungsstark sind.

Falls eine solche Regelung ins Gesetz aufgenommen werden sollte, muss dem Vermieter auch die Möglichkeit eingeräumt werden zu prüfen, ob ein wirtschaftlicher Härtefall tatsächlich vorliegt. Ansonsten kann er nicht prüfen, ob er die Modernisierung wirtschaftlich umsetzen kann oder durch sie selber in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Daher müsste der Mieter dann verpflichtet werden, bei der Geltendmachung des Härtefalls zu belegen, dass die zukünftige Bruttowarmmiete 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt. Dies kann nur durch die Offenlegung einer vollständigen Einnahmenübersicht gelingen.

---

## 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 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.