

**Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)**

Berlin, den 10.08.2018

**I. Wohnungspolitische Kontext**

Die mit dem Referentenentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Zusammenhang mit der langjährigen Fehlentwicklung auf dem bundesrepublikanischen Wohnungsmarkt zu sehen. Seit vielen Jahren sind insbesondere in städtischen Ballungsräumen und vielen Universitätsstädten erhebliche Zuzugsbewegungen zu beobachten. Der angesichts dieser Entwicklung unbedingt notwendige Ausbau des Wohnungsbestands wurde jedoch durch den Sparkurs der öffentlichen Hand, durch Desinvestition, Privatisierung und den Abbau sozialer Schutzrechte über Jahre verhindert oder verzögert.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen insbesondere im preiswerten Marktsegment bleibt seit vielen Jahren erheblich hinter der Bevölkerungsentwicklung und dem notwendigen Ersatzwohnungsbau zurück. Auch wenn es in zahlreichen ländlichen Räumen und Teilmärkten keine quantitativen Versorgungsprobleme gibt, ist die Lage in der Mehrzahl der Ballungsräume und Universitätsstädte dramatisch. Mietsteigerungen bei Neuabschluss und Wiedervermietungen haben die Wohnkostenbelastungen in eine für Mieterinnen und Mieter sozial untragbare Höhe getrieben. Die Wohnungssuche im unteren bis weit hinein in das mittlere Einkommenssegment ist zu einem sozialen

Abenteuer geworden. Auf dem Wohnungsmarkt besteht eine zunehmende soziale Spaltung, die zu einer Entsolidarisierung der Gesellschaft beiträgt.

Betroffenen Mieterinnen und Mietern helfen steigende Fertigstellungszahlen im hochpreisigen Neubaubereich nicht. Die These, dass der Bau von teuren und hochwertigen Wohnungen auch Versorgungseffekte für einkommensschwächere Haushalte mit sich bringt, ist nur ein theoretisches Gedankenmodell und hat nichts mit der Realität auf angespannten Wohnungsmärkten zu tun. Umzugsketten und Sockereffekte führen bei steigender Wohnungsnachfrage nicht zu mehr freien Wohnungen im preiswerten Altbestand. Umzugsketten brechen ab, weil zum Beispiel Wohnungsnachfrager von außen in die Stadt und in den Neubau oder den vorhandenen Wohnungsbestand ziehen. Zudem wird preiswerter Altbestand durch Modernisierungen verteuert. Auf angespannten Wohnungsmärkten führen Umzüge bei gleicher oder selbst bei niedrigerer Wohnqualität zu wesentlich höheren Kosten.

Vor diesem Hintergrund hält der Deutsche Mieterbund unter anderem mietrechtliche Änderungen für dringend erforderlich. Sie dienen zum einen der Verankerung wirksamer Schutzmaßnahmen gegen die Folgen der Wohnungsknappheit, mit der die Städte auf einen langen Zeitraum konfrontiert sein werden. Sie sind zum anderen als dauerhafter Schutz unabhängig von wechselnden Wohnungsmarktkonjunkturen notwendig, um das existenzielle Sozialgut Wohnung zu sichern und Spekulation mit Wohnraum und Boden entgegenzuwirken.

Der Deutsche Mieterbund fordert

1. die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse der §§ 556d ff. BGB nachzubessern, so dass sie einen wirksamen Schutz gegen steigende Mieten bieten (nachfolgend unter II.);
2. eine Stärkung von Mietspiegeln durch die Erstellung rechtlich verbindlicher Vorgaben zu deren Erstellung, damit ein möglichst großer Kreis von Gemeinden ein kostengünstiges und rechtssicheres Instrument in die Hand bekommt, das nicht nur Transparenz und Rechtsicherheit herstellt, sondern auch der Tatsache Rechnung trägt, dass städtische Wohnungsmärkte Bestandsmärkte sind;

3. die Kappungsgrenzen bei der Vergleichsmietenerhöhung bundesweit einheitlich zu senken, so dass Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um höchstens zehn Prozent ansteigen dürfen, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf um nicht mehr als sechs Prozent in drei Jahren;
4. § 5 WiStG so zu reformieren, dass die Forderung einer überhöhten Miete wirksam sanktioniert werden kann, insbesondere das die Anwendung der Vorschrift derzeit praktisch ausschließende Tatbestandsmerkmal „infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ zu streichen;
5. Mieterhöhungen nach Modernisierungen in das Vergleichsmietensystem zu integrieren, übergangsweise wirksam zu begrenzen (siehe nachfolgend unter III.);
6. die Kündigungsrechte des Vermieters nach § 573 BGB einzuschränken, dass zum einen nur die in Absatz 2 der Vorschrift genannten Gründe zu einer Kündigung berechtigen, zum anderen Eigenbedarf nur besteht, wenn der Vermieter die Wohnung dauerhaft zu Wohnzwecken für sich selbst und nächste Familienangehörige nutzen will, Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft oder Personengesellschaft jedoch keinen Eigenbedarf für sich oder Familienangehörige reklamieren können und eine Kündigung unwirksam ist, wenn der Vermieter vorhandenen freien Wohnraum nicht für den Eigenbedarf nutzt oder dem Mieter als Ersatz anbietet;
7. dass das soziale Wohnraummietrecht mit seinen Schutzvorschriften auch gilt, wenn soziale Träger Wohnraum zur Weitervermietung für soziale, caritative oder gemeinnützige Zwecke anmieten;
8. das durch die Rechtsprechung seiner Funktion beraubte Mietminderungsrecht des Mieters wieder hergestellt wird, indem eine Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsrückständen auch bei einer nachträglich festgestellten unberechtigten Mietminderung oder bei einem Irrtum über den Umfang der Mietminderung ausgeschlossen wird.

Der Referentenentwurf betrifft isoliert die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse sowie zu Modernisierungen, womit ein schlüssiges Konzept zur dringend gebotenen Begrenzung des Mietanstiegs nicht zugrunde gelegt wird. Für sich betrachtet bleiben die vorgeschlagenen Regelungen zudem hinter den für den jeweiligen Regelungsbereich notwendigen Maßnahmen erheblich zurück. In der jetzigen Form leistet das Gesetz keinen wirkungsvollen Beitrag, den drastischen Mietpreisanstieg einzudämmen.

## **II. Regelungsvorschläge zur sogenannten Mietpreisbremse**

Zu Recht wird in der Begründung des Referentenentwurfs unter Bezugnahme auf vorliegende Studien und Untersuchungen festgestellt, dass die aktuelle Ausgestaltung der Regelungen der §§ 556d ff. BGB weitgehend nicht das vom Gesetzgeber angestrebte Ziel erfüllt, einen Anstieg von Wiedervermietungsmieten und damit auch den Einfluss auf Bestandsmieten zu begrenzen (Begründung A.I.1, Seite 8).

### **1. Bundesweite Geltung der §§ 556d ff. BGB**

Dazu trägt bei, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB nicht bundesweit, sondern nur in solchen Gebieten gelten, die durch eine von der jeweiligen Landesregierung zu erlassende Rechtsverordnung dafür bestimmt sind (§ 556d BGB). Damit ist die Anwendbarkeit der Regelungen eine Frage des politischen Willens auf Landesebene. Die §§ 556d ff. BGB sollten stattdessen bundesweit verbindlich eingeführt werden. Denn nur durch eine flächendeckende, bundesweit gültige Regelung wird die für den Rechtsfrieden erforderliche Rechtssicherheit hergestellt. Da in ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine flächendeckende „Mietpreisbremse“ ins Leere läuft, bringt sie dort weder Vorteile für die Mieter noch Nachteile für Vermieterinnen und Vermieter mit sich.

### **2. Aufhebung der Ausnahmetatbestände**

Hinzu kommt, dass die Mietbegrenzung durch Ausnahmen durchbrochen ist, so dass eine Überschreitung des Grenzwerts von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall immer die Frage nach sich zieht, ob die Miete wirklich noch unzulässig ist

oder durch eine Ausnahme gerechtfertigt sein kann. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbunds sind die Ausnahmen, jedenfalls die Ausnahmen des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) und des § 556e Abs. 2 BGB (Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen) sowie des § 556f Satz 2 BGB (Erstvermietung nach umfassender Modernisierung) zu streichen, weil sie der effektiven Mietenbegrenzung entgegenstehen.

### **3. Alternativ: Reform der Ausnahmetatbestände**

#### **a. Geltende Rechtslage und Folgen**

Soweit man, wie im Referentenentwurf, an den Ausnahmen festhält, müssen jedenfalls die Bedingungen, unter denen Mieterinnen und Mieter einen etwaigen Anspruch geltend machen können, reformiert werden. Nach der aktuellen Gesetzeslage ist der Mieter gezwungen, zur Geltendmachung eines Anspruchs eine sogenannte qualifizierte Rüge zu erheben, das heißt eine Rüge, die die Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Umstände und Informationen, die eine Ausnahme begründen können, liegen in der Sphäre des Vermieters und sind dem Mieter regelmäßig nicht bekannt und auch nicht ohne Weiteres zugänglich. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 Satz 1 BGB).

Diese Gestaltung zwingt Mieterinnen und Mieter nach Abschluss des Mietvertrags gewissermaßen ins Blaue hinein gegenüber dem Vermieter aktiv zu werden, um überhaupt prüfen zu können, ob eine unzulässig hohe Miete verlangt wird oder eine Ausnahmeregelung in Betracht kommt. Sie begründet das Risiko, ein noch junges Dauerschuldverhältnis unnötig zu belasten, wenn sich herausstellt, dass der Vermieter sich tatsächlich auf einen Ausnahmetatbestand berufen kann. Diese Gestaltung hält deshalb Mieterinnen und Mieter davon ab, ihr Recht zu suchen, worauf in der Begründung zum Referentenentwurf unter Hinweis auf durchgeführte Untersuchungen zu Recht verwiesen wird (Begründung A.I.1, Seite 8).

## **b. § 556 Abs. 1a BGB-E**

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

Der Referentenentwurf sieht in Bezug auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) die Änderung vor, dass der Vermieter in Zukunft verpflichtet sein soll, dem Mieter vor dem Abschluss seiner Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft über die Höhe der Vormiete sowie darüber zu erteilen, dass etwaige Veränderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahrs vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind; soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt, soll er sich auf eine nach § 556e Abs. 1 BGB zulässige Miete nicht berufen können (§ 556g Abs. 1a BGB-E).

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Einführung einer Auskunftspflicht des Vermieters, die für den Fall der Nichterfüllung mit der Sanktion verbunden ist, dass der Vermieter sich auf eine höhere als die nach § 556d Abs. 1 zulässige Miete nicht berufen kann. Es ist Sache des Vermieters, die regelmäßig seiner Sphäre entstammenden Umstände mitzuteilen, auf die er eine höhere Miete stützen will. Zugleich wird so der in der jetzigen Gestaltung begründete bereits skizzierte Konflikt für den Mieter vermieden, zur Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe möglicherweise grundlos das Mietverhältnis belasten zu müssen. Datenschutzrechtliche Bedenken gegen die Nennung der Vormiete durch den Vermieter bestehen aus den in der Begründung zum Referentenentwurf dargelegten zutreffenden Gründen nicht (Begründung zu § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB-E, Seite 25).

### **bb. Weitere Anforderungen an die Auskunft**

Auch sollte vorgeschrieben werden, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Auskunft klar verständlich und drucktechnisch deutlich hervorgehoben zu erteilen, um zu verhindern, dass sie einem Mieter zum Beispiel versteckt im Mietvertragsformular „untergeschoben“ werden kann. Rechtsfolge eines Verstoßes muss sein, dass die Auskunft nicht erteilt und dem Vermieter eine Berufung auf die Ausnahme verwehrt ist. Die Rechtsfolge sollte ebenfalls gesetzlich festgeschrieben werden.

### **cc. Erstreckung auf sämtliche Ausnahmetatbestände**

Nicht nachvollziehbar ist, dass der Referentenentwurf die Auskunftspflicht nur in Bezug auf den Tatbestand der Vormiete des § 556e Abs. 1 BGB vorsieht (§ 556g Abs. 1a BGB-E). Die einen Änderungsbedarf begründenden Nachteile der jetzigen Gestaltung für Mieterinnen und Mieter bestehen gleichermaßen für sämtliche weiteren Ausnahmetatbestände des jetzigen Rechts. Eine sanktionierte Auskunftspflicht entsprechend den vorstehenden Ausführungen zu aa. und bb. sollte deshalb für sämtliche Ausnahmetatbestände vorgeschrieben werden.

### **c. Wegfall des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB**

Im Hinblick auf die Rügepflicht des Mieters sieht der Referentenentwurf den Wegfall der Anforderung vor, dass die Rüge des Mieters qualifiziert im Sinn des § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB sein muss; diese Vorschrift soll aufgehoben werden. Dies erleichtert die Rechtsverfolgung des Mieters im Verhältnis zur jetzigen Rechtslage und wird vom Deutschen Mieterbund begrüßt.

## **4. Rückzahlungsverpflichtung ab Mietvertragsabschluss**

Nach der aktuellen Rechtslage muss der Vermieter im Fall eines Verstoßes gegen die sogenannte Mietpreisbremse den überhöhten Anteil der Miete nur bei einer Rüge des Mieters und dann ab dem Zeitpunkt zurückzahlen, ab dem die Rüge erhoben wurde (§ 556g Abs. 2 Satz 1 BGB). Da der Entwurf sich nicht zu Auswirkungen der geplanten Änderungen auf den frühestmöglichen Zeitpunkt einer Rückforderung verhält, müssen wir davon ausgehen, dass eine Änderung der geltenden Rechtslage insoweit bislang nicht beabsichtigt ist.

Damit lässt der Referentenentwurf ein weiteres zentrales, der Wirksamkeit der §§ 556d ff. BGB entgegenstehendes Problem außer Betracht. § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB weicht von allgemeinen bereicherungsrechtlichen Grundsätzen ab, wonach, wer eine Leistung rechtsgrundlos erhält, diese ab Erhalt der Leistung, hier zeitlich gesehen: ab Abschluss des Mietvertrags zurückzahlen muss. Die mit der Abweichung verbundene Privilegierung eines gegen die §§ 556d ff. BGB verstoßenden Vermieters ist

ungerechtfertigt und liefert Vermietern einen verfehlten Anreiz, Mieten über der zulässigen Miete zu fordern, weil sie jedenfalls die Mieten in unzulässiger Höhe ungeschmälert behalten können, die der Mieter vor einer Rüge gezahlt hat.

Dies lässt sich weder mit Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen noch mit Bestandsschutzüberlegungen. Erstere bestehen, wenn sie denn bestehen, bei jeder beabsichtigten Vergleichsmietenerhöhung nach § 558 BGB und müssen vom Vermieter dort ohne Ausnahme gemeistert werden. Nichts anderes kann deshalb hinsichtlich der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent nach § 556d Absatz 1 BGB gelten. Auch Bestandsschutz genießt ein Vermieter nicht. Im Fall eines Verstoßes gegen die §§ 556d ff. BGB ist der vertraglich vereinbarte Mietpreis von Beginn des Mietverhältnisses an überhöht. Ein Bestandsschutz rechtfertigender Vertrauenstatbestand, dass dieser Mietpreis dennoch gefordert werden dürfe, besteht nicht.

§ 556g Abs. 2 Satz 1 BGB ist deshalb dahingehend zu ändern, dass die nicht geschuldete Miete (ab Abschluss des Mietvertrags) zurückzuzahlen ist.

### **III. Regelungsvorschläge im Zusammenhang mit Mieterhöhungen wegen Modernisierung**

#### **1. Geltende Rechtslage und Folgen**

§ 559 BGB erlaubt nach derzeitiger Rechtslage, dass der Vermieter, nachdem er Modernisierungsmaßnahmen im Sinn des § 555b BGB durchgeführt hat, einseitig die Jahresmiete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann (§ 559 Abs. 1 BGB). Die Miete wird während des laufenden Mietverhältnisses nicht nach der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern durch die einseitige Umlage von Investitionskosten des Vermieters.

Diese Umlage ist ein Fremdkörper im geltenden Vergleichsmietensystem, die – wie die aktuelle Entwicklung zeigt – Mietpreistreiberei Vorschub leistet. Dies beschränkt sich nicht auf modernisierten Wohnraum, sondern betrifft Bestandsmieten generell, weil die



durch Modernisierungen erhöhten Mieten in die zukünftige ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. Nach Ansicht des Deutschen Mieterbunds ist die Möglichkeit der Umlage nach § 559 BGB ersatzlos zu streichen. Auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen dürfen. Solange dies nicht erreicht ist, muss für eine deutliche und effektive Reduzierung der Umlagemöglichkeit Sorge getragen werden.

Die aktuelle Entwicklung ist durch eine langanhaltende Niedrigzinsphase gekennzeichnet, aufgrund derer Vermieter durch § 559 BGB die Möglichkeit erhalten, 11 Prozent der Investitionskosten nicht lediglich für einen Abschreibungszeitraum, sondern dauerhaft auf die Jahresmiete umlegen zu können, und infolgedessen durch Modernisierungen Mieten durchzusetzen, die bei einem Abstellen auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Jahre hinaus nicht erzielbar wären. Steigerungen von mehr als 50 bis hin zu 100 Prozent der monatlichen Nettomiete sind häufig. Die Modernisierung von Wohnungsbeständen schafft damit Renditen, die Investitionen in Modernisierungen für Vermieter als besonders lukratives Investment erscheinen lassen. In vielen Fällen insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten lautet die Frage deshalb nicht, in welchen Punkten sinnvoller Modernisierungsbedarf besteht, sondern, was sich zur Renditemaximierung aus einer Wohnung machen lässt.

Dazu trägt wesentlich auch bei, dass bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten zwar Erhaltungsaufwendungen abzuziehen sind, dies jedoch nur, soweit sie fällig sind, das heißt, wenn Erhaltungsmaßnahmen ohnehin hätten vorgenommen werden müssen (§ 559 Abs. 2 BGB). Die technische Lebensdauer eines Bauteils, seine bisherige und seine voraussichtlich verbleibende Nutzungsdauer, bleiben außer Betracht. Dies geschieht, obwohl bei zunehmender Nutzungsdauer das Risiko, dass Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen und der zu solchen Maßnahmen verpflichtete Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) entsprechende Ausgaben hätte, steigt. Während man es bei jedem Pkw, Möbelstück o.ä. für selbstverständlich hält, dass ein Altfahrzeug oder -gegenstand durch seine Nutzung an Wert verliert und etwa im Fall seiner Beschädigung nicht der Neuwert, sondern nur noch der aktuelle Zeitwert zu ersetzen ist, werden Bauteile im Rahmen der Modernisierung unabhängig von ihrer Nutzungsdauer wie neu behandelt, solange sie funktionsfähig sind. Denn die Kosten ihrer Erneuerung sind regelmäßig unabhängig von ihrem Alter ohne Abzug in vollem

Umfang als Modernisierungskosten umlagefähig, solange das Bauteil funktionsfähig ist. Auf diese Weise wird die Modernisierung in der Praxis nicht selten zur „Ertüchtigung“ des Wohnungsbestands auf Kosten der Mieterinnen und Mieter genutzt und damit im Ergebnis die den Vermieter treffende Erhaltungslast auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt.

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die politischen Zielsetzungen der energetischen Erneuerung und der altersgerechten Herrichtung des Gebäudebestands, deren Verwirklichung das Modernisierungsrecht des BGB (auch) dienen soll. Diese Ziele sind, worauf der Referentenentwurf zu Recht hinweist, eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, deren Kosten fair und sozialverträglich verteilt werden müssen. Hiervon kann bei der aktuellen Rechtslage aus den dargestellten Gründen jedoch keine Rede sein, vielmehr wird die Modernisierung im wahrsten Wortsinn auf Kosten von Mieterinnen und Mietern betrieben. Dem muss konsequent entgegengesteuert werden.

## **2. § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E**

### **a. Reduzierung des Umlagesatzes**

Vor diesem Hintergrund ist eine mit dem Referentenentwurf vorgesehene Reduzierung des derzeitigen Umlagesatzes des § 559 BGB zu begrüßen, die geplante Reduzierung dieses Satzes von 11 auf 8 Prozent ist jedoch keinesfalls ausreichend (§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E). Die Begründung des Referentenentwurfs zeigt auf, dass in der Entwicklung des § 559 BGB eine gewisse Korrelation zwischen dem Umlagesatz und dem Darlehensmarktniveau dergestalt zu beobachten ist, dass der Umlagesatz in früherer Zeit etwa 3,5 bis 4,5 Prozentpunkte über den Darlehenszinsen lag (Begründung zu § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E, Seite 27). Bereits, wenn man dies fortschreiben wollte, ergibt sich bei dem im Referentenentwurf genannten aktuellen Darlehenszins von 1,65 Prozent kein Umlagesatz von 8 Prozent.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbunds ist im Interesse einer konsequenten Bekämpfung des Mietenanstiegs ein Umlagesatz von 4 Prozent festzulegen und festzuschreiben, dass die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent überschritten werden darf. Sollen darüber hinaus Anreize für Vermieter gesetzt werden

zu modernisieren, kann dies nicht zu Lasten der Mieterinnen und Mieter geschehen, sondern muss gegebenenfalls über Möglichkeiten zusätzlicher öffentlicher Förderung nachgedacht werden.

#### **b. Bundesweit einheitliche Geltung**

Nicht nachvollziehbar ist, dass die Reduzierung des Umlagesatzes auf Gebiete nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB beschränkt sein soll (§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E). Die Tatsache, dass ein Wohnungsmarkt entspannt ist, ist keine Rechtfertigung dafür, Mieterinnen und Mieter unangemessen mit Modernisierungskosten zu belasten. Sie darauf zu verweisen, bei einem entspannten Wohnungsmarkt umziehen zu können, ist bei verständiger Würdigung des Interesses vertragstreuer Mieter am Erhalt ihrer Wohnung keine Option. Eine Reduzierung des Umlagesatzes muss bundesweit einheitlich gelten.

#### **3. § 559 Abs. 3a BGB-E**

Die mit dem Referentenentwurf ferner vorgesehene Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung ist dem Grunde nach zu begrüßen, in der beabsichtigten Höhe von monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in sechs Jahren jedoch deutlich zu hoch (§ 559 Abs. 3a BGB-E). Die geplante Grenze erlaubt, die Miete, insbesondere gegenüber Mieterinnen und Mietern in dem auf günstige Mieten angewiesenen unteren und mittleren Preissegment, mit einem Mal in einem Umfang zu erhöhen, dass die Wohnung auf einen Schlag aus dem Preissegment herauskatapultiert werden kann. So zum Beispiel, wenn eine Miete von 4 auf 7, von 5 auf 8 oder von 6 auf 9 Euro netto erhöht wird, was einer Steigerung der Miete um 75 beziehungsweise 60 und 50 Prozent entspricht. Dies ist ein Beitrag zur Verdrängung von Mieterinnen und Mietern. Von einer wirkungsvollen Begrenzung des Mietenanstiegs kann keine Rede sein.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbunds muss die Grenze so gezogen werden, dass die Miete innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren wegen Modernisierungen um nicht mehr als 1,50 Euro je Quadratmeter steigen darf. Zum Schutz von Mieterinnen und Mietern sollte ergänzend auch geregelt werden, dass ein Härtegrund im Sinn des §

559 Abs. 4 BGB vorliegt, wenn die Miete inklusive Betriebskosten nach der Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens übersteigen würde.

#### **4. § 559c BGB-E**

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die mit § 559c BGB-E vorgesehenen Regelungen zur vereinfachten Geltendmachung einer Modernisierungsmieterhöhung bei Maßnahmen bis zu 10.000 Euro. Die Regelung erleichtert Kleinvermietern, Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen. Der hierbei in Ansatz gebrachte pauschale Anteil für Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 30 Prozent liegt allerdings zu niedrig. Nach den Erfahrungen des Deutschen Mieterbunds sollte dieser Anteil bei 50 Prozent angesetzt sein. Gleichwohl trägt der Deutsche Mieterbund die vorgesehene Regelung im Interesse der beabsichtigten Vereinfachung für Kleinvermieter mit, weil nach dem Gesamtkontext des § 559c BGB-E Erhöhungen nur in einem für Mieterinnen und Mieter verlässlich überschaubaren Rahmen erlaubt werden.

#### **5. Maßnahmen gegen ein „Herausmodernisieren“**

Der Referentenentwurf enthält Maßnahmen, die einem „Herausmodernisieren“ von Mieterinnen und Mietern entgegenwirken sollen. Sie sollen allgemein gesprochen dem Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Vermietern dienen, die Modernisierungen in der Absicht ankündigen oder durchführen, den Mieter dadurch zum Verlassen der Wohnung zu bewegen. Zu diesem Zweck sollen ein Schadensersatzanspruch des Mieters (§ 559d BGB-E) sowie Ordnungswidrigkeitentatbestände eingeführt werden (§ 6 WiStrG-E).

Der Deutsche Mieterbund unterstützt diese Überlegungen, weist jedoch darauf hin, dass es ihm nicht darum geht, Vermieter als Herausmodernisierer zu brandmarken oder pönalisieren. Die geltende Rechtslage eröffnet Vermieterinnen und Vermietern unabhängig von ihrer Motivationslage bereits für den „Normalfall“ einer Modernisierung Möglichkeiten zu drastischen Mieterhöhungen, die Mieterinnen und Mieter wirtschaftlich überfordern, aus ihren Wohnungen und Quartieren verdrängen und einer Gentrifizierung Vorschub leisten. Entscheidend ist, dass die dargestellten, mit der aktuellen Rechtslage verbundenen Fehlanreize ausgeschaltet werden, Modernisierungen gewinnmaximierend zu gestalten.

Dazu ist eine effektive Kontrolle des Mietenanstiegs einzuführen, die mit den Regelungen des Referentenentwurfs bislang nicht gewährleistet ist. Sie wird durch die beabsichtigten Maßnahmen gegen ein „Herausmodernisieren“ auch nicht ersetzt. Die Maßnahmen betreffen nach den bisherigen Erfahrungen nur einen begrenzten Kreis von Vermietern. Ihre Durchsetzung erfordert außerdem den Nachweis, dass die Vermieterin oder der Vermieter tatsächlich in der Absicht gehandelt hat, die Mieterin oder den Mieter „herauszumodernisieren“, was oftmals nur schwer nachweisbar sein wird; im Fall des Schadensersatzanspruchs nach § 559d BGB-E liegt die Beweislast bislang beim Mieter, die vorgesehene widerlegliche gesetzliche Vermutung des Abs. 2 der Vorschrift ändert daran nichts.

Soweit in der Begründung des Referentenentwurfs für den geplanten Schadensersatzanspruch die Parallele zum Schadensersatz beim vorgetäuschten Eigenbedarf gezogen wird (Begründung zu § 559 d Abs. 1 BGB-E, Seite 31 und 33), ist letzterer gerade ein Beleg dafür, wie schwer es für Mieterinnen und Mieter ist, nach einem Verlust der Wohnung eine Kompensation im Wege des Schadensersatzes erfolgreich geltend zu machen. Die Möglichkeit des Schadensersatzes entbindet deshalb nicht von der Notwendigkeit, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Vorfeld angemessen zu gestalten. Soweit eine effektive Kontrolle des Mietenanstiegs eingeführt wird, können die geplanten Maßnahmen allerdings eine sinnvolle ergänzende Verstärkung der Rechte betroffener Mieterinnen und Mieter darstellen.

#### **IV. Zusammenfassung**

Die dringend gebotene Begrenzung des Mietenanstiegs erfordert (auch) ein schlüssiges Konzept mietrechtlicher Maßnahmen. Dem Referentenentwurf liegt ein solches nicht zugrunde. Der Entwurf betrifft isoliert die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse sowie zu Modernisierungen. Dabei bleiben sowohl die beabsichtigten Regelungen im Zusammenhang mit den §§ 556d ff. BGB als auch die beabsichtigten Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nach Modernisierungen wie aufgezeigt deutlich hinter den für eine effektive Begrenzung des Mietenanstiegs gebotenen Schritten zurück. In der jetzigen Form leistet das Gesetz keinen wirkungsvollen Beitrag, den drastischen Mietpreisanstieg einzudämmen.