

GdW Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 10.11.2014 (BT-Drucksache 18/3121)

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Dezember 2014

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

GdW Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 10.11.2014 über den Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

I. Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD setzt im Rahmen eines "Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" auf einen wohnungspolitischen Dreiklang. Dieser Dreiklang besteht aus einer **Stärkung der Investitionstätigkeit**, einer **Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus** und einer **ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung**. Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung über eine Mietpreisbremse, auf den wir unsere Stellungnahme beschränken wollen, wurde nunmehr allein der mietrechtliche Teil behandelt.

1. Anforderungen des Entwurfs im Kontext des Mietvertrages als Dauerschuldverhältnis

Der Mietvertrag ist, anders als etwa der Kaufvertrag, als **Dauerschuldverhältnis** konzipiert. Vermieter und Mieter sollen über eine möglichst lange Zeit Vertragspartner sein. Dies verlangt, dass nicht nur bei der Auslegung, sondern bereits bei Verabschiedung mietrechtlicher Regelungen die **schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind**. So auch das Bundesverfassungsgericht seit 1974.

Ausweislich der Gesetzesbegründung ist Anlass des Entwurfs die Erwägung, dass "vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden". Schließlich befindet sich das Vorhaben im Koalitionsvertrag unter der Überschrift "bezahlbare Mieten". Im Vordergrund des Gesetzentwurfs steht also der Mieter.

Der Gesetzgeber steht damit vor dem **schwierigen Balanceakt**, in der gebotenen Weise auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Dies ist notwendig, um den in Deutschland ausgewogenen Wohnungsmarkt weiterhin zu gewährleisten. Denn nicht jeder kann oder will sich eine eigene Wohnung leisten und ist daher auf Vermieter angewiesen, die dieses Angebot bereithalten.

Die mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung allgemein verbundene Zielsetzung begrüßt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausdrücklich.

Es ist nicht hinnehmbar, wenn bei Wechsel des Mieters ohne sachliche Gründe unverhältnismäßig hohe Neuvertragsmieten genommen werden. Hier hätte es aber keiner umfassenden Regelung im BGB bedurft. **Eine Novellierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hätte vollkommen genügt**. Dies hätte die bisherige gesetzliche Balance im BGB nicht gefährdet und auch nicht zu einer Fülle von juristischen und das Mietverhältnis belastenden Einzelfragen geführt. Auch negative Auswirkungen auf Wohnungsneubau und Modernisierung wären nicht zu erwarten gewesen.

2. Versachlichung der Debatte notwendig

Nach Ansicht des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist eine Versachlichung der Debatte notwendig. Dies vor allem deshalb, damit das eigentliche gesetzgeberische Ziel erreicht werden kann.

a.

Der GdW setzt sich für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland ein. Die (Angebots-) Mieten der im GdW organisierten Unternehmen liegen unterhalb des Bundesdurchschnitts. In Berlin liegen unsere Angebotsmieten etwa 20 % unterhalb des dortigen Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmieten insgesamt zeigt, dass nach Jahren der weitgehenden Stagnation oder Rückläufigkeit erst **ab dem Jahr 2010 eine reale Steigerung der Angebotsmieten erkennbar ist**. Die Mieten für Neu- und Wiedervermietungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind gerade im Jahr 2013 (plus 3,5%) und 2012 (plus 3,3%) stärker als in der Vergangenheit gestiegen. Von sehr hohen Mietsteigerungen von 6% und mehr waren 8% der Bevölkerung betroffen. Die Hälfte dieses Bevölkerungsanteils entfällt auf die Bundeshauptstadt Berlin, in der das allgemeine Mietniveau im bundesweiten Vergleich ausgesprochen moderat war. Erste Daten für das erste Quartal 2014 sprechen für eine Abschwächung des Mietanstiegs. **Wo die Angebotsmieten bereits ein hohes Niveau erreicht haben, fallen die Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus**. So ist etwa in Frankfurt im ersten Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal kein Anstieg zu verzeichnen. In Hamburg und Stuttgart sind es weniger als 1%. Ausnahme bleibt Berlin mit einem Anstieg von fast 4% (Quelle: BBSR–Marktbeobachtung).

b.

Die größten Preiserhöhungen für Mieter sind **steigende Energiepreise und steigende Stromkosten**. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind zwischen 2000 und Mitte 2014 um 109% gestiegen. Allein die Stromkosten haben sich in diesem Zeitraum um 103% erhöht. Im gleichen Zeitraum sind die Nettokaltmieten um 19% gestiegen.

c.

Die **Baukosten** sind seit 2000 bis Mitte 2014 um 30% gestiegen. Grund hierfür sind auch die erhöhten Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich. Die Grunderwerbsteuer wurde in den einzelnen Bundesländern angehoben. Sie liegt zwischen 4,5% und 6,5% der Bemessungsgrundlage. NRW kündigt eine Anhebung der Grunderwerbsteuer von 5% auf 6,5% zum 1. Januar 2015 an. Dies sind einige der Gründe für gestiegene Kosten bei den Hauspreisen. Zwischen September 2013 und September 2014 sind diese um etwa 4,7% gestiegen (Quelle: Immobilienindex IMX).

Dieses **Kostenproblem** wird mit einer im BGB **geregelt** **Mietpreisbremse nicht gelöst werden können**. Erforderlich ist eine Verbreiterung des Angebots durch staatlich flankierende Maßnahmen, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Ohne eine enge Kooperation zwischen den am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren und den politisch Verantwortlichen wird dies nicht gelingen. Hier hoffen wir auf gute Ergebnisse im Rahmen des vom Bundesbauministerium eingesetzten "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen".

3.

Entwurf der Bundesregierung bedeutet deutliche Verbesserung für mehr Wohnungsbau

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lehnt den Gesetzentwurf aus den vorgenannten Gründen ab. Die staatliche Regulierung der Neuvertragsmieten im BGB ist ein Systembruch und verunsichert den Markt. Wir verkennen jedoch nicht, dass der Entwurf der Bundesregierung gegenüber dem Entwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz vom 18. März 2014 eine deutliche Verbesserung darstellt.

Mit der im Gesetz aufgenommenen **echten zeitlichen Befristung**, der **Ausnahme für Neubauten** sowie der Kopplung der Mietpreisbremse an einen **Maßnahmeplan** zur Behebung des Wohnungsmangels wurden gravierend negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeit aus dem Entwurf vom 18. März 2014 korrigiert.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung folgt dem Kompromiss vom 23. September 2014, bei dem sich die Spitzen der Koalitionsfraktion über die Inhalte der Mietpreisbremse geeinigt haben. Unter den gegebenen politischen Voraussetzungen hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Einigung als einen „vernünftigen Kompromiss“ bezeichnet.

Nach der Einigung sollte der Gesetzentwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz in wesentlichen Punkten geändert werden. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht in allen Punkten der Einigung entspricht. Notwendig ist die Aufnahme von klarstellenden Regelungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Neubau, Modernisierung, aber auch zur Begrenzung von Streit zwischen den Vertragsparteien und erhöhtem bürokratischen Aufwand.

II.

Der GdW fordert daher:

1.

Mietpreisbremse nur bei qualifiziertem Mietspiegel

Ausgangslage der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn soll die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) sein. Mit Recht weist der Entwurf in der Begründung zu § 556d Abs. 2 BGB-E darauf hin, dass die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in vielen Fällen mit einem hohen Aufwand verbunden und streitanfällig ist. Allerdings stellt der solide erstellte **qualifizierte Mietspiegel**, welcher nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, ein **belastbares Instrument** zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Gerade der qualifizierte Mietspiegel schafft die notwendige Akzeptanz zwischen Vermieter und Mieter und sorgt für **Rechtsklarheit ohne Prozesse**. Mindestens aber muss das betroffene Gebiet über einen Mietspiegel verfügen.

2. Wille des Entwurfs berücksichtigen – eine Verordnung sollte nur einmal erlassen werden dürfen

Es ist zu begrüßen, dass die im Koalitionsvertrag vereinbarte Befristung der Mietpreisbremse die Aufnahme in den Gesetzentwurf gefunden hat. Nach der jetzigen Gesetzeskonzeption können Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Die entsprechende Rechtsverordnung selber muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Theoretisch ist es innerhalb dieses Zeitrahmens möglich, mindestens zwei Verordnungen zu erlassen, die sich aber auf jeweils andere Gebiete beziehen. Damit der politische Wille – insbesondere die Einigung der Koalition ("Die Mietpreisbremse gilt für fünf Jahre") – sich auch im Gesetzestext wiederfindet und Rechtssicherheit für Investoren und Beteiligte geschaffen wird, muss im Gesetz klargestellt werden, dass eine entsprechende Rechtsverordnung nur **einmal für die Dauer von höchstens fünf Jahren** bestimmt werden kann.

3. Stärkere Verbindlichkeit bei der Definition von angespannten Wohnungsmärkten

Die Mietpreisbremse greift in den Abschluss über neue Mietverträge ein. Die **verfassungsrechtlichen Anforderungen** liegen höher als bei staatlichen Eingriffen in bestehende Mietverhältnisse. Letztere unterliegen mit Recht einer stärkeren Sozialpflichtigkeit.

Insofern gilt es zu vermeiden, dass die in § 558 Abs. 3 BGB für bestehende Mietverhältnisse abgesenkte Kappungsgrenze für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, identisch mit den von der Mietpreisbremse betroffenen Gebieten ist. Mit dem Gesetz zur Mietpreisbremse muss etwa ausgeschlossen sein, dass im Land Brandenburg eine Mietpreisbremse für genau diejenigen 30 Kommunen gilt, in denen gemäß Beschluss des Bundeskabinetts vom 8. Juli 2014 die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15% angehoben werden darf.

Daher muss der vorgelegte Entwurf der Bundesregierung, der der Definition von angespannten Wohnungsmärkten vier mögliche, voneinander jedoch unabhängige Indikatoren zugrunde legt, eine **stärkere Verbindlichkeit** erfahren. Notwendig ist ein stärkerer Bezug auf den jeweiligen Wohnungsmarkt. Daher muss eine tatsächliche Unterversorgung von Wohnraum vorliegen, zumindest aber müssen drei der vier Indikatoren verbindlich vorliegen.

4. **Erfolg der Maßnahmenpläne zur Behebung des Wohnungsmangels nachprüfen**

Eine **besondere Bedeutung** kommt der nunmehr im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung über die Erstellung von **Maßnahmenplänen** zu. Es ist zu begrüßen, dass im Unterschied zum Vorentwurf vom 18. März 2014 die Bundesregierung nunmehr die Mietpreisbremse an einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels koppelt. Bei der Erstellung von Maßnahmen reicht es nach dem Entwurf jedoch aus, wenn sich aus der Begründung ergibt, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches kann dies für bestimmte Maßnahmen nicht ohne die Kommune erfolgen. Notwendig sollte daher eine Evaluierung der Maßnahmen, also eine **Erfolgskontrolle** sein.

5. **Gefährdung von Modernisierungsmaßnahmen – barrierearme Modernisierungsmaßnahmen in den Katalog des § 555b BGB aufnehmen**

Nach dem Entwurf können Modernisierungsmaßnahmen, die vor der Wiedervermietung einer Wohnung durchgeführt worden sind, dann auf das neue Mietverhältnis angerechnet werden, wenn diese in den letzten drei Jahren durchgeführt worden sind. Diese **zeitliche Begrenzung ist willkürlich** und reicht nicht aus, um den freiwilligen oder durch § 559 Abs. 4 BGB erzwungenen Verzicht auf Mieterhöhungen nach § 559 BGB bei der Wiedervermietung nach langjährigen Mietverhältnissen auszugleichen.

Um sicherzustellen, dass auch **barrierearme Modernisierungsmaßnahmen** von der Mietpreisbremse nicht oder nur gering betroffen sind, müssen diese **in den Katalog des § 555b BGB** aufgenommen und ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

6. **Eingriff in den ausgewogenen Wohnungsmarkt verhindern**

Deutschland zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter aus. So gibt es in Deutschland rund 40 Millionen Wohnungen, davon knapp 24 Millionen Mietwohnungen. **Rund 54% aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen.** Der anteilmäßig große und gut funktionierende Mietwohnungsmarkt ist ein Hauptcharakteristikum des deutschen Wohnungsmarktes und hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt.

Dieses ausgewogene Verhältnis darf nicht durch regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt gefährdet werden. **Deutschland braucht die Wohnungswirtschaft und den einzelnen privaten Vermieter.**

So zeigen Beispiele anderer europäischer Länder, wie Spanien, Österreich oder Großbritannien, dass zu starke regulatorische Eingriffe in den Markt zu einer **"Flucht ins Eigentum"** führen. In Spanien galt in vielen Kommunen ein Mietpreisstopp bis in die 1980er Jahre mit der Folge, dass sich Vermieter aus dem Markt zurückzogen. Daraufhin stieg die Eigentumsquote auf über 80% an, obwohl sich viele Spanier Eigentum nicht leisten und entsprechende Kredite nicht bedienen konnten.

Unsere Bedenken werden auch von dem Anfang April 2014 veröffentlichten **Bericht der Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission** "Regulierung des Mietwohnungsmarktes in der Europäischen Union" (European Economy, Economic Papers 515, April 2014) gestützt. So stellt die Europäische Kommission fest, dass Änderungen am Mietrecht nicht immer durch Marktentwicklungen bestimmt werden, sondern oft durch politisch motivierte Anliegen. Regulierte Mietwohnungsmärkte schränken die Versorgung mit Mietwohnungen ein, da die Immobilieninvestitionen nicht mehr profitabel sind. Auf diese Weise – so die Feststellungen der Generaldirektion weiter – können Eingriffe in das Mietrecht das Angebot am Mietwohnungsmarkt verringern und negative Auswirkungen am Wohnungsmarkt implizieren.

7. Bisherige Systematik des BGB nicht gefährden

Die Mietpreisbremse **gefährdet die bestehende Systematik** innerhalb des BGB. Im Vertragsrecht gilt insbesondere das im BGB verankerte Mietrecht als Paradigma der Dauerschuldverhältnisse. So unterscheidet sich der Mietvertrag fundamental von punktuellen Austauschverträgen. Diese traditionelle Funktion des Mietvertrages kann, wie bei Dauerschuldverhältnissen insgesamt, nur dann Wirkung entfalten, wenn die Interessen beider Vertragsparteien gewahrt werden und in einem ausgewogenem Verhältnis zueinander stehen. Hier aber wird das Mietrecht zu Lasten nur einer Partei verändert.

Mit den weiteren durch die Koalition verabredeten Veränderungen im Mietrecht (z. B. § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierung, "tatsächliche Wohnfläche", Anpassung des Mietspiegels ...) wird sich dieses Ungleichgewicht weiter verschärfen. Schon deshalb ist die nun aufgenommene echte zeitliche Befristung notwendig.

III.

Stellungnahme des GdW zu den einzelnen Regelungen

1.

Zu § 556d BGB-E – Zulässige Miete bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung

Abs. 1 bestimmt, dass bei Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum, der in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt liegt, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Miete höchstens um 10% übersteigen darf.

Gemäß Abs. 2 werden die Landesregierung ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonderes gefährdet ist.

Genannt werden vier Indikatoren in denen dies "insbesondere" der Fall sein "kann":

- (1) die Mieten steigen stärker als im Bundesdurchschnitt,
- (2) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
- (3) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- (4) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ferner ist die Verordnung zu begründen, an einen Maßnahmeplan zur Behebung des Wohnungsmangels zu koppeln und muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten.

1.1

Qualifizierter Mietspiegel

Der GdW schlägt vor,

eine Mietpreisbremse nur in denjenigen Gebieten zu ermöglichen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel – allenfalls hilfsweise ein einfacher Mietspiegel – aufgestellt worden ist.

Begründung:

Ausgangslage der im Höchstfall zulässigen Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Gesetz kennt den qualifizierten und einfachen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Sachverständigengutachten sowie ein Vergleich der Entgelte mit einzelnen vergleichbaren Wohnungen, wobei die Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen genügen, vgl. § 558a Abs. 2 BGB.

Gerade im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses sind streitanfällige Regelungen zu vermeiden. Zu § 556g BGB-E schreibt die Be-

gründung, dass die **Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit "Unsicherheiten verbunden"** ist. Verwiesen wird auf den "redlich bemühten" Vermieter, den der Entwurf im Rahmen des Auskunfts- und Rückforderungsanspruchs zu schützen versucht.

Aus Sicht des **sozialen Mieterschutzes** – auch hierauf verweist die Begründung (S. 33) – ist es problematisch, wenn der Mieter sich nicht vor Abschluss des Vertrages aus allgemein üblichen Quellen über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren kann. Weiter bemerkt die Begründung des Entwurfs (S. 33 a. E.), dass es dem Mieter zumutbar sei, zur Feststellung der zulässigen Miete zunächst allgemein zugängliche Quellen zu nutzen, insbesondere den örtlichen Mietspiegel.

Gerade aber in angespannten Wohnungsmärkten wird der Mieter Fragen an den Vermieter vermeiden, die seinen Vertragsabschluss gefährden und seine Chancen auf die begehrte Wohnung verringern. Deshalb ist der Mieter ausschließlich auf allgemein zugängliche Quellen angewiesen. Andernfalls kann er erst nach Abschluss des Mietvertrages rügen und wird erst dann Auskunft verlangen. Dies führt unweigerlich zu einer Belastung des Mietverhältnisses und ggf. zu einer vermehrten Anzahl an Prozessen.

Umgekehrt erfolgt in der Begründung (S. 23) der Hinweis auf den erhöhten Erfüllungsaufwand zur Bestimmung der Miete. Dies betrifft zunächst den Vermieter. Auch dieser will die Miethöhe im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen festlegen, um nicht später mit Rückforderungsansprüchen oder Prozessen konfrontiert zu werden. Auch hier hilft der Mietspiegel.

Sowohl aus Sicht des Mieters, als auch aus der Sicht des Vermieters ist mindestens ein Mietspiegel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern. **Dies erscheint interessengerecht.** Ein (teures) Sachverständigengutachten – von wem auch immer vorgelegt – oder die Benennung von drei Vergleichswohnungen schaffen nicht das **Vertrauen** in die Richtigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete und sind nur in seltenen Fällen öffentlich zugänglich. Verbandsinterne Mietdatenbanken sind nur begrenzt zugänglich. Dies erkennt auch die Begründung zu dem Entwurf, zieht aber nicht die notwendigen Schlüsse.

Notwendigerweise muss es sich aber um einen **qualifizierten Mietspiegel** handeln. Dies aus nachfolgenden Gründen:

Die "Mietpreispbremse" soll nur in angespannten Wohnungsmärkten zum Tragen kommen. Anders als der "einfache" Mietspiegel, der von Interessenvertretern oder der Gemeinde erstellt oder anerkannt worden ist, stützt sich der qualifizierte Mietspiegel auf anerkannte wissenschaftliche Grundsätze. Lediglich 31,7% der Gebiete mit über 100.000 Einwohnern verfügen über einen qualifizierten Mietspiegel:

Mietspiegelverbreitung in Deutschland				
Gemeindegröße	Gemeinden mit Mietspiegel	Mietspiegel mit Fremdbezug	qualifizierter Mietspiegel	einfacher Mietspiegel
bis unter 20.000 Einwohner	2,9%	2,2%	0,3%	2,6%
20.000 bis unter 50.000 Einwohner	41,7%	15,3%	3,1%	38,6%
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	72,9%	12,1%	8,4%	64,5%
100.000 Einwohner und mehr	89,0%	2,4%	31,7%	56,1%
Insgesamt	5,6%	2,9%	0,7%	4,9%

In den klassischen, mit Berlin, Hamburg oder München vergleichbaren Gebieten, verfügen nur Bremen oder Köln nicht über einen qualifizierten Mietspiegel. Weil aber der qualifizierte Mietspiegel nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt wird, verfügt dieser über die notwendige **Akzeptanz**.

Soweit qualifizierte Mietspiegel mit Erfolg gerichtlich angegriffen worden sind, berührt dies weniger die grundsätzliche Richtigkeit der gesetzlichen Konzeption, als vielmehr ihre Umsetzung. Auch der einfache Mietspiegel sowie die übrigen Begründungsmittel sind nicht davor geschützt, von den Gerichten mit Erfolg in Frage gestellt zu werden.

1.2 Befristung

Der GdW schlägt vor,

dass die Landesregierungen ermächtigt werden, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung (nur) **einmalig** für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Begründung:

Ausdrücklich wird begrüßt, dass nach dem Entwurf der Bundesregierung nunmehr eine echte zeitliche Befristung aufgenommen worden ist. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten können für die Dauer von **höchstens fünf Jahren** bestimmt werden. Berlin, Hamburg oder München bzw. ihre entsprechende Teilgebiete können also nach Verabschiedung einer entsprechenden Verordnung nur einmal als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden.

Diese echte Befristung des Gesetzes steht **im Einklang mit dem Koalitionsvertrag** und begrenzt die nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf den Wohnungsneubau.

So ist bei einer Amortisationsdauer der Neubaukosten von 30 Jahren derzeit eine jährliche Mietsteigerungsrate von 1,7% notwendig.

Diese Mietsteigerungsrate wäre ohne eine Befristung nicht mehr möglich. Sie würde bei weit unter 1% liegen. Dies würde viele Bauvorhaben unwirtschaftlich machen. **Deshalb vertrauen wir darauf, dass diese echte zeitliche Befristung auch bei anderen politischen Verhältnissen Bestand hat.** Jede Diskussion hierüber würde nicht nur das Vertrauen in die Politik erschüttern, sondern zu einer echten "Neubaubremse" führen.

Die entsprechende Rechtsverordnung selber muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Wie bereits ausgeführt, zeigt die in § 556d BGB-E gefundene Formulierung den klar erkennbaren Willen des Gesetzgebers, dass die Ausweisung der Gebiete einmalig zu erfolgen hat. Dieser Wille findet sich jedoch nicht eindeutig im Gesetz wieder. Denn theoretisch ist es möglich, mindestens zwei Verordnungen zu erlassen, die sich aber auf jeweils andere Gebiete beziehen. Damit sich der politische Wille auch im Gesetzestext wiederfindet und Rechtssicherheit für Investoren und Beteiligte geschaffen wird, muss im Gesetz klargestellt werden, dass eine entsprechende Rechtsverordnung **nur einmal** für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden kann. Schließlich ist eine echte zeitliche Befristung kein neues Instrument. Sie wurde bereits mit Gesetz über den Kündigungsschutz von Wohnraum vom 25. November 1971, Bundesgesetzblatt 1971, S. 1839, vorgesehen.

1.3

Definition angespannter Wohnungsmärkte

Die im nunmehrigen Entwurf vorgenommene Definition der angespannten Wohnungsmärkte stellt eine **Verbesserung** gegenüber dem Referentenentwurf vom 18. März 2014 dar. Erstmals werden vier Indikatoren aufgeführt, die die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts stützen, vgl. § 556d Abs. 2 BGB-E. Es ist erkennbar, dass der Entwurf die im Koalitionsvertrag gefundene Vereinbarung umsetzen will. Dies vorausgeschickt, beschränken wir uns insofern auf folgende Bemerkungen:

(1) Gebietsbestimmung

Der GdW schlägt vor,

dass nur in Gebieten mit **nachgewiesen** angespannten Wohnungsmärkten eine Mietpreisbremse greifen kann.

Begründung:

Die von uns **vorgeschlagene Formulierung entspricht dem Wortlaut des Koalitionsvertrages.** Dieser sieht vor, dass eine Mietpreisbremse nur in den Gebieten mit "nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten" gelten soll. Demnach reicht eine "Gefährdung" – wie im Entwurf formuliert – nicht aus.

Der Wortlaut, der im Entwurf vorgeschlagenen Regelung zur Bestimmung der Gebiete, ist weiter der erst mit Mietrechtsänderungsgesetz 2013 eingeführten Vorschrift in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB entnommen. Die dort gültige Kappungsgrenze bezieht sich auf bestehende Mietverträge. **Die neu eingeführte Regelung soll hingegen eine Kappungsgrenze bei neuen Mietverträgen festle-**

gen. Im Hinblick auf Art. 14 GG und der sich aus Art. 2 GG ergebenden Privatautonomie erfordert dies eine verfassungsrechtlich andere Bewertung.

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes sind Einschränkungen in die Vertragsfreiheit nur dann gerechtfertigt, wenn erheblich ungleiche Verhandlungspositionen vorliegen. Es muss also einen dominanten Vermieter geben, der den Vertragsinhalt faktisch einseitig bestimmen kann und so die schwächere Lage seines Vertragspartners ausnutzt (vgl. BVerfG 114, 1, 34 f.). Ein solch erhebliches Ungleichgewicht besteht aber nur dann, wenn eine tatsächliche Mangellage besteht und nicht bloß die Gefahr einer Mangellage.

Es ist erkennbar, dass der Regierungsentwurf mit der insgesamt veränderten Fassung des § 556d Absatz 2 BGB-E diesen Anforderungen Rechnung tragen will (vgl. insbesondere Blank, WuM 2014, S. 641, 647). Insofern wäre es also wünschenswert, wenn sich dieser Wille auch klarstellend im Gesetz wiederfindet. Diese – sowie andere Klarstellungen – sind auch deshalb notwendig, da infolge der Befristung Rechtsunsicherheiten, die abschließend nur durch die Rechtsprechung behoben werden können, dringend zu vermeiden sind.

Zuletzt erscheint es auch systematisch fraglich, dass in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB-E eine Formulierung aufgegriffen wurde, die bereits aus den Bestimmungen in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB und § 577a Abs. 2 BGB, mit jeweils anderen Zielvorgabe, bekannt ist. Dies könnte den Verordnungsgeber dazu verleiten, die dort bestimmten Gebiete auf die "Mietpreisbremse" zu übertragen.

(2) Indikatoren

Der GdW schlägt vor,

dass nur in Gebieten, in denen eine Unterversorgung (geringes Angebot) mit Wohnraum besteht, ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Hilfsweise wird vorgeschlagen,

die Kriterien für angespannte Wohnungsmärkte eindeutig zu bestimmen ("ist"-Bestimmung) und das Vorliegen mehrerer Indikatoren gesetzlich zu verankern.

Begründung:

Entscheidendes Kriterium für einen angespannten Wohnungsmarkt ist ein **geringes Angebot** an Wohnraum, mithin eine Mangelsituation. Entscheidend dafür ist die jeweilige Situation auf dem **regionalen Wohnungsmarkt**. Die Formulierung "geringes Angebot" ist bereits aus § 5 WiStG bekannt, deren Anwendungsbereich einzig infolge erhöhter prozessualer Anforderungen im Bereich der Darlegung des Tatbestandsmerkmals "Ausnutzen" in der Praxis kaum angewendet wird.

Der BGH neigt insoweit zu der Auffassung, dass ein geringes Angebot dann zu verneinen ist, wenn der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist (BGH, Urt. v. 13.04.2005 - VIII ZR 44/04). Er hat diese Frage jedoch nicht abschließend entschieden und verweist auf die h. M., wonach ein geringes Angebot dann vorliegt, wenn das Angebot an Wohnraum der betreffenden Art die Nachfrage nicht wenigstens spürbar übersteigt. Aufgrund der Intention des Gesetzes dürfte die übliche Leerstandsquote von 2-3% zur Bestimmung eines "geringen Angebots" nicht schädlich sein.

Jedenfalls sind die weiteren im Entwurf genannten Indikatoren lediglich Indiz für ein geringes Angebot (vgl. Blank in: Schmidt-Futterer, 11. Auflage, § 5 WiStG, Rn. 65). Aus ihnen ergibt sich erst das geringe Angebot bzw. den angespannten Wohnungsmarkt.

Aus diesem Grund wäre es nicht zulässig, wenn die in 1 – 3 genannten Indikatoren losgelöst von der Nummer 4 ausreichen, um angespannte Wohnungsmärkte zu bestimmen.

Sofern der Gesetzgeber dieser Argumentation nicht folgt, so müssen – entsprechend unserer hilfsweise vorgeschlagenen Anregung – **mindestens mehrere Indikatoren (3!)** vorliegen. Jedenfalls kann es nicht ausreichen, wenn nur ein Indikator in dem bewerteten Gebiet vorliegt.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes sowie der Begründung ist das Vorliegen der Indikatoren nicht bindende Voraussetzung. Von "starken Vorgaben" sieht der Entwurf ab. Die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte erfolgt nach dem Entwurf auf dem Verordnungsweg durch die jeweilige Landesregierung. Die jeweilige Landesregierung ist also nahezu frei in der Auslegung, was angespannte Wohnungsmärkte sind. Jedes Bundesland kann einen angespannten Wohnungsmarkt anders verstehen. **Die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte wird damit ein Politikum.** Insofern ist die "kann-Bestimmung" durch eine "ist-Bestimmung" zu ersetzen.

1.4

Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels

Der GdW schlägt vor,

dass im Gesetz eine Regelung aufgenommen wird, die festlegt, dass der Maßnahmenplan gemeinsam mit den Kommunen zu entwickeln und die Wirkung der getroffenen Maßnahmen jährlich zu überprüfen ist.

Begründung:

Nachdem der Referentenentwurf vom 18. März 2014 (lediglich) in der Begründung erwähnt hat, dass die Mietpreisbremse an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Beseitigung des Wohnungsmangels gekoppelt und in die Abwägung, ob eine entsprechende Verordnung erlassen wird, einbezogen werden soll, sieht der Entwurf dies ausdrücklich und gesetzlich vor. Dies ist **notwendig, richtig** und entspricht dem **Koalitionsvertrag**.

Eine Mietpreisbremse ist ein preisbegrenzender Eingriff. Er schafft nicht den erforderlichen Wohnungsneubau. Dieser ist aber notwendig, damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verbreitert werden kann. **Die Behandlung dieses zentralen Punktes allein in der Begründung hätte dem im Koalitionsvertrag zum Ausdruck kommenden Willen nicht entsprochen.**

Beispiele für einen Maßnahmenplan in den Gebieten sollten sein:

- Zweckbindung der Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau und Fokussierung auf Neubaumaßnahmen,
- verstärkte Baulandausweisung und verbilligte Vergabe für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Konzeptvergabe,
- Übernahme von Bürgschaften
- Ermäßigungen der Grunderwerbsteuer bei Baulandübertragungen für den geförderten Wohnungsbau,
- befristete Grundsteuerbefreiung für neu errichtete Gebäude im sozialen Wohnungsbau.

Aufgrund der Tatsache, dass die nunmehr im Gesetz vorgesehenen Maßnahmenpläne eine besondere Bedeutung zukommt, muss der Maßnahmenplan in **Kooperation mit der Gemeinde** bzw. der unteren Verwaltungsebene erstellt werden. Unbefriedigend ist, dass weder im Gesetzestext noch in der Begründung die Frage der Erfüllung der Maßnahmenpläne angesprochen wird. Ein jährliches "Reporting" ist nicht vorgesehen. Im Ergebnis muss also nur ein Maßnahmenplan "aufgeschrieben" werden. Dies wird der Bedeutung der Maßnahmenpläne für die Behebung des Wohnungsmangels nicht gerecht. Wichtig ist eine **Erfolgskontrolle**.

1.5 Berücksichtigung der Kostenmiete

Der GdW schlägt vor,

dass abweichend von § 556d Abs. 1 BGB-E eine höhere Miete vereinbart werden kann, wenn dies zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist und nicht in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters steht.

Begründung:

Die von uns vorgeschlagene Formulierung greift die Regelung in § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG auf. Diese bezweckt einen **"Schutzmechanismus"** auch für Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus, die etwa aus der Zweckbindung fallen, und garantiert so die Wirtschaftlichkeit des Bestandes.

2. Zu § 556e BGB-E

2.1 Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

Sofern die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB-E zulässige Miete ist, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Gemäß Satz 2 bleiben bei der Ermittlung der Vormiete Mietminderungen unberücksichtigt sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Der GdW schlägt vor,

in Satz 1 klarzustellen, dass es sich bei der Vormiete um die Miete nach Vereinbarung oder nach Gesetz handelt.

Mieterhöhungen, die nach § 557 Abs. 1 BGB mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, sollen nur bei Nachweis einer den Nachmieter schädigenden Absicht ausgeschlossen bleiben.

Begründung:

Der Referentenentwurf vom 18. März 2014 definierte die Vormiete ohne jede Einschränkung als "die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete".

In seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Ministeriums für Justiz und Verbraucherschutz hat der GdW darauf hingewiesen, dass es sich bei der Formulierung um ein Redaktionsversehen handeln dürfte. Die geschuldete Miete kann nämlich von der vereinbarten Miete dann abweichen, wenn die Miete wegen eines Mangels gemindert war. Nunmehr ist geregelt, dass "Mietminderungen" bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben. In der Literatur (u. a. Blank, a. a. O., S. 649) ist bereits darauf hingewiesen worden, dass hiervon nur Fälle behebbarer Mängel betroffen sein können. Dies ist offenkundig.

Bei der Vormiete muss es sich also um eine Miete handeln, die zwischen den Parteien **wirksam vereinbart oder einseitig gem. § 558 BGB erklärt wurde.**

Im Übrigen ist zu begrüßen, dass der Entwurf eine Bestandsschutzregelung für den Fall aufgenommen hat, in dem die im vorherigen Mietvertrag "geschuldete" Miete (Vormiete) die nach § 556d BGB-E zulässige Miete übersteigt. Hier soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken. Dies entspricht auch der Zielrichtung des Gesetzes, nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte zu fordern, sondern unangemessene Preissprünge bei Wiedervermietung zu unterbinden.

Abzulehnen ist aber, dass Mieterhöhungen unberücksichtigt bleiben, die nach § 557 Abs. 1 BGB mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Unterstellt wird ein **kollusives Zusammenwirken** zwischen Vermieter und Mieter. Dieses kollusive Zusammenwirken ist jedoch nicht grundlos und ohne weitere Anhaltspunkte zu unterstellen. Es ist zumindest **an engere Voraussetzungen** zu binden.

2.2

Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung – barrierearme Maßnahmen berücksichtigen

Gemäß § 556e Abs. 2 BGB-E erlauben Modernisierungen nach § 559 BGB in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete kann dann um den Betrag einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB erhöht werden. Bei der Berechnung ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Der GdW schlägt vor,

Modernisierungsmaßnahmen, die vor Wiedervermietung durchgeführt worden sind, müssen **vollständig** und mit einer Befristung von **mindestens 10 Jahren** berücksichtigt werden können, soweit sie nicht bereits nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 BGB vollständig geltend gemacht worden sind.

Begründung:

Es ist zu begrüßen, dass der Entwurf Modernisierungsmaßnahmen bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe berücksichtigt. So wird insbesondere vermieden, dass Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen Beendigung des alten Mietverhältnisses und Begründung des neuen Mietverhältnisses vorgenommen werden, unterbleiben.

Die zeitliche Begrenzung auf drei Jahre ist abzulehnen. Sie leuchtet nicht ein.

Die im GdW organisierten Unternehmen verzichten in bestehenden Mietverhältnissen häufig auf die Geltendmachung einer vollen Mieterhöhung nach § 559 BGB – dies auch aus sozialen Gründen – zugunsten langjähriger oder betagter Mieter mit geringem Einkommen oder geringer Rente. Die **sehr "knappe" zeitliche Begrenzung auf drei Jahre** wird aber dazu führen, dass in den Mangellagen künftig jede Modernisierungsmaßnahme in gesetzlich zulässiger Höhe erhoben wird. In bestehenden Mietverträgen würde **Wohnen sogar teurer**.

Der gesetzte zeitliche Rahmen ist **willkürlich und ohne Vorbild**. Es hängt schlicht vom Zufall ab, ob eine Modernisierungsmaßnahme noch berücksichtigt werden kann oder nicht. Insofern hat diese knappe zeitliche Befristung negative Auswirkungen auf Modernisierungsmaßnahmen. Im Hinblick auf das Mietrechtsänderungsgesetz 2013, welches insbesondere die Energiewende im Gebäudebereich voranbringen wollte, ist diese Regelung kontraproduktiv.

Mit der Einfügung des Wortes **"vollständig"** soll **klargestellt** werden, dass Vermieter, die von der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB aus Gründen des Mieterschutzes nicht in vollem Umfang von der gesetzlich zulässigen Höhe Gebrauch gemacht haben, dies – so wie wohl auch beabsichtigt – im Anschlussmietverhältnis nachholen können.

Entsprechendes gilt auch für **Modernisierungsvereinbarungen**, die eine häufige Praxis darstellen. Auch hier muss sichergestellt werden, dass bei deren Nichtberücksichtigung die Kosten der Modernisierung zusätzlich zu den 10% auf die neue Miete gerechnet werden dürfen. Dies ist aus dem Gesetzestext nicht ganz eindeutig zu entnehmen.

Der GdW schlägt weiter vor,

barrierearme Maßnahmen in den Katalog des § 555b BGB aufzunehmen.

Begründung:

Nach dem derzeitigen Entwurf fällt eine seriöse Einschätzung über die Auswirkung der Mietpreisbremse auf altersgerechte oder barrierearme Modernisierungsmaßnahmen schwer.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 wurde die energetische Modernisierung ausdrücklich in den Katalog des § 555b BGB und somit als Modernisierungsmaßnahme aufgenommen.

Maßnahmen des altersgerechten bzw. barrierearmen Umbaus gelten aber nur dann als Modernisierungsmaßnahme, wenn diese wohnwertverbessernd ist. Wohnwertverbessernd sind sie aber nur dann, wenn die Maßnahme generell und nicht nur für ältere oder behinderte Menschen eine Verbesserung darstellt. Führt der Vermieter aber entsprechende Maßnahmen zu Gunsten des älteren oder behinderten Mieters durch und verzichtet auf eine Anrechnung der Aufwendungen, können diese nicht in jedem Fall in dem Anschlussmietverhältnis geltend gemacht werden.

Im Ergebnis würden entsprechende Maßnahmen entweder unterbleiben oder vom "aktuellen" Mieter in voller Höhe verlangt werden.

Der Gesetzentwurf sollte also zum Anlass genommen werden, hier Klarheit zu schaffen. Eine Lösung könnte dahingehend lauten, dass entsprechende Maßnahmen immer auch Modernisierungsmaßnahmen darstellen und nach § 559 BGB geltend gemacht werden können. Der Mieterschutz bleibt durch die bestehende Rechtslage gewahrt.

Mit einer Aufnahme in das Gesetz wären schließlich die beiden zentralen Herausforderungen, nämlich die energetische Modernisierung und die Auswirkung des demographischen Wandels, ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahme aufgenommen.

3.

Zu § 556f BGB-E Ausnahmen

Die §§ 556 BGB-E und 556e BGB-E sollen nicht anzuwenden sein auf

1. eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt und vermietet wird,
2. die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

3.1

Ausnahme für neue Wohnungen

Bewertung:

Die Vorschrift ist zu begrüßen. Sie trägt dazu bei, dass der Wohnungsneubau nicht durch die Mietpreisbremse verhindert wird. Richtig ist weiter, dass die Ausnahmegvorschrift nicht gebäudebezogen, sondern wohnungsbezogen ist. Sie erfasst nicht nur Neubauten, sondern auch neu geschaffene Wohnungen.

Nach dem Willen des Gesetzgebers und der bereits angesprochenen Einigung der Koalition, soll die Vorschrift auch **Folgevermietungen** umfassen. Die Begründung hierzu geht zwar eindeutig in diese Richtung, bleibt aber zum Teil widersprüchlich. Deshalb bedarf es im Gesetz einer entsprechenden Klarstellung, dass auch Folgevermietungen für nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzte Wohnungen ausgenommen sind (vgl. Das Grundeigentum Nr. 22/2014, S. 1480).

Geförderte Wohnungsbestände müssen im Weiteren von der Mietpreisbremse ausgenommen werden.

3.2

Ausnahme für erste Vermietung bei umfassender Modernisierung

Der GdW schlägt vor,

die Wörter "umfassender Modernisierung" durch die Wörter "wesentlicher Bauaufwand" zu ersetzen.

Begründung:

Durch den Ersatz des Wortes "Wiedervermietung" durch die Wörter "erste Vermietung" wurde ggf. unser Hinweis im Rahmen der Stellungnahme zum Referentenentwurf aufgegriffen. Denn der Begriff "Weitervermietung" setzt voraus, dass die Wohnung bereits vermietet worden ist. Die Ausnahme sollte aber auch dann greifen, wenn der Eigentümer die Wohnung genutzt und nach umfassender Modernisierung erstmalig vermietet.

Unter einer "umfassenden Modernisierung" versteht der Entwurf eine Vergleichbarkeit mit Neubauten und sieht einen sachgerechten Anknüpfungspunkt in der Regelung des § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG. Diese Vorschrift allerdings verlangt einen wesentlichen Bauauf-

wand. Dieser soll dann vorliegen, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht hat. **Soweit die Begründung auf die Vorschrift des WoFG verweist, so ist zum einen deren Begrifflichkeit " wesentlicher Bauaufwand" zu übernehmen** und – mindestens in der Begründung eine **Klarstellung** erforderlich, dass tatsächlich nur ein Drittel der Baukosten (Kostengruppen 300/400) gemeint sind.

Im Hinblick auf unterschwellige Modernisierungen ist die Vorschrift streitanfällig. So wird in der Rechtsprechung nicht sklavisch an dem Betrag festgehalten, vgl. hierzu Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2012 Anm. 1. Daher wird vorgeschlagen, sich an den **Begrifflichkeiten des Handelsgesetzbuches zur Definition von Herstellungskosten zu orientieren**. Gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB liegen Herstellungskosten u. a. im Fall von "über dem ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen" vor.

4.

Zu § 556g BGB-E Auskunft über die Miete, Rückforderungsansprüche

Gemäß § 556g Abs. 2 BGB-E kann der Mieter von dem Vermieter eine nach §§ 556d BGB-E und 556e BGB-E nicht geschuldete Miete zurück verlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Auf den Rückforderungsanspruch sind die §§ 814 und 817 Satz 2 BGB nicht anzuwenden, vgl. Abs. 1.

Gemäß § 556g Abs. 3 BGB-E ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen gilt § 559b Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB entsprechen.

Bewertung:

Die im Entwurf vorgeschlagene Regelung ist **Folge der praktischen Probleme**, die sich bei der Bestimmung der höchstzulässigen Miete bei Mietbeginn ergeben. Sie zeigt, dass das Gesetzesvorhaben insgesamt streitanfällig ist. Insofern wird auf unsere Ausführungen zur Notwendigkeit eines qualifizierten Mietspiegels verwiesen, 2.1.

Die Vorschrift führt zu **Bürokratie**. Mieterinformationen, Kosten über Modernisierungsmaßnahmen sind über einen langen Zeitraum festzuhalten. Dies führt zu Problemen, da in den heutigen IT-Systemen keine früheren Mietspiegelwerte vorgehalten werden.

5.

Zu § 557a BGB-E – Staffelmiete

Gemäß dem neu eingefügten Abs. 4 sollen die §§ 556d-E bis 556g-E auf jede Mietstaffel angewendet werden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die von einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Mietstaffel bleibt erhalten.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird die Vorschrift dazu führen, dass Staffelmietverträge künftig nicht mehr abgeschlossen werden.

Der GdW fordert,

§ 557a BGB nicht zu ändern.

Begründung:

Sinn und Zweck der Staffelmietvereinbarung besteht darin, dass für Vermieter und Mieter **Planungssicherheit in Bezug auf die zukünftige Miete** geschaffen wird. Wenn nun aber jede Staffel anhand der Mietpreisbremse überprüfbar ist, kann die Staffelmietvereinbarung nur dann rechtswirksam vereinbart werden, wenn die Parteien eine korrekte Zukunftsprognose zur Mietpreisentwicklung in die Gestaltung des Mietvertrages einbeziehen. Dies ist praktisch nicht umsetzbar, führt im Ergebnis zu erheblicher Rechtsunsicherheit und unterläuft den vertraglichen Parteiwillen bei Abschluss des Mietvertrages.

In der Gesetzesbegründung zu § 557a Abs. 4 BGB heißt es: *„Der Bestandsschutz für eine höhere Vormiete oder Modernisierung wird dadurch hergestellt, dass eine Miethöhe, die bei Mietbeginn zulässig gewesen wäre, auch zu einem späteren Zeitpunkt noch als zulässige Miethöhe in jeder Folgestaffel anzusehen ist. Praktische Bedeutung hat dies, wenn der Vermieter mit auf den Mieter nicht sofort bei Beginn der Staffelmietvereinbarung die maximal zulässige Miete vollständig ausnutzen will.“*

Die Auslegung entspricht nicht dem vorgeschlagenen Gesetzestext. Nach dem Entwurf ist jede Staffel gesondert zu betrachten. Die letzte Staffel ist dabei gesichert. Die nächste Staffel richtet sich dann wieder nach § 556e BGB-E. Dies bedeutet, dass eine bisher nicht oder nur zum Teil umgelegte Modernisierung nach drei Jahren nicht mehr berücksichtigt werden kann. Bei fallenden Mietspiegelwerten ist dies problematisch, da Modernisierungserhöhungen oft in mehreren Schritten umgesetzt werden, damit Belastungen für die Mieter ausgeglichen werden. Derartige Mietenkonzepte wären nach der gesetzlichen Neuregelung nicht mehr vertretbar. Die Formulierung aus der Gesetzesbegründung müsste daher entsprechend im Gesetzestext enthalten sein.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>