



## **GdW 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)**

**August 2018**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **GdW 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)**

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen und fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland werden von unseren Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet.

## I Einleitung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen und die damit verbundenen Belastungen gerade von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment, können nicht mit Mitteln des Mietrechts gelöst werden. Das Mietrecht regelt die Rechtsbeziehung von zwei gleichberechtigten Vertragspartnern. Hier gilt es, einen interessengerechten Ausgleich zu finden. Die Herausforderung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist allerdings eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die mit Fragen des Mietrechts nicht vermischt werden darf.

Steigenden Mieten und den im vorliegenden Referentenentwurf angenommenen starken Belastungen nach einer Modernisierung kann nur dadurch begegnet werden, dass zum einen gegen die "schwarzen Schafe" vorgegangen wird, und dass zum anderen das Angebot an Wohnraum schnell durch Neubau erhöht wird. Insofern ist keine Änderung des Mietrechts erforderlich, sondern ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz (**vgl. GdW kompakt Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz** – [https://web.gdw.de/uploads/GdW\\_Kompakt/GdW\\_kompakt\\_Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz.pdf](https://web.gdw.de/uploads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Planungs- und_Baubeschleunigungsgesetz.pdf)), Maßnahmen zur Senkung der Baukosten (**GdW kompakt Baukostensenkung** – [https://web.gdw.de/uploads/GdW\\_Kompakt/GdW\\_kompakt\\_Baukostensenkung.pdf](https://web.gdw.de/uploads/GdW_Kompakt/GdW_kompakt_Baukostensenkung.pdf)) und zur Mobilisierung von Bauland (**GdW-Position Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik** – [https://web.gdw.de/uploads/pdf/stellungnahmen/GdW\\_Position\\_Nachhaltige\\_Baulandmobilisierung\\_19.06.18.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/stellungnahmen/GdW_Position_Nachhaltige_Baulandmobilisierung_19.06.18.pdf)).

### 1 Fragen der Wohnungsversorgung nicht mit Änderungen am Mietrecht vermischen

Anlass des Referentenentwurfs ist laut Koalitionsvertrag die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Ballungszentren, in denen die Mieten weiter ansteigen. Auch die vorgesehenen Regelungen zur Änderung der Vorschriften über die Mieterhöhung nach Modernisierung erfolgen im Kern vor diesem Hintergrund.

Die Regelungen über einen Mietvertrag über Wohnraum sind als Dauerschuldverhältnis konzipiert, vgl. Weller, Juristenzeitung 2012, S. 881. Dieses regelt allein das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Dies verlangt, dass nicht nur bei der Auslegung, sondern bereits bei Verabschiedung mietrechtlicher Regelungen die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten auf beiden Seiten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind, so auch das Bundesverfassungsgericht seit 1974.

Nicht Gegenstand des Mietrechts darf hingegen die Lösung von Fragen der Wohnungsversorgung sein. Dies aber ist Anlass des hier zu behandelnden Mietrechtsanpassungsgesetzes, welches auf dem

Mietrechtsnovellierungsgesetz fußt, mit dem u. a. die Mietpreisbremse eingeführt worden ist.

Wie im Referentenentwurf ausgeführt wird, hätten die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe im Wesentlichen deshalb nicht zu den erhofften Wirkungen geführt, weil Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände, insbesondere des Ausnahmetatbestandes einer höheren Vormiete, oft nicht ohne weiteres beurteilen können, ob die vom Vermieter verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist. Dies trifft indes nicht zu:

Zum einen hat die zum 01.06.2015 in Kraft getretene "Mietpreisbremse" Mieter vor Überschreitungen der nach der Mietpreisbremse höchstens zulässigen Miete geschützt, wie bereits schon Entscheidungen aus dem Jahr 2016 zeigen (vgl. etwa AG Neukölln, Urt. v. 08.09.2016 – Az.: C 414/15; AG Lichtenberg, Urt. v. 28.09.2016 – Az.: 2 C 202/16). Zum anderen zeigt sich aber, dass die bereits im Vorfeld der Verabschiedung des Gesetzes über die Mietpreisbremse vielfach geäußerten Bedenken über die Wirkung der Mietpreisbremse als mietendämpfendes Instrument zutreffend waren, vgl. GdW Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Mietrechtsnovellierungsgesetz (BT-Drs. 18/3121) vom Dezember 2014. Denn Fragen der Wohnraumversorgung können nicht mit dem Mietrecht gelöst werden.

Alle Anstrengungen müssen das Ziel haben, dass sich Vermieter und Mieter auch in angespannten Märkten wieder als gleichgeordnete Vertragspartner – als Vertragspartner auf Augenhöhe – gegenüber stehen.

## **2**

### **Selbstbestimmt Wohnen – einen ausgewogenen Wohnungsmarkt erhalten**

Deutschland zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter aus. So gibt es in Deutschland rund 40 Mio. Wohnungen, davon knapp 24 Mio. 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.

Dieser ausgewogene Wohnungsmix führt auch dazu, dass es grundsätzlich die freie Entscheidung eines jeden ist, ob man als Mieter oder etwa als Eigentümer wohnen möchte.

Viele Menschen möchten Mieter sein. Dies ermöglicht räumliche Flexibilität im Hinblick auf berufliche Perspektiven oder familiäre Entscheidungen. Vermieter schaffen Freiräume, indem diese ihren Mietern Arbeiten abnehmen, die im Eigentum notwendig wären.

Ohne die Wohnungswirtschaft und ohne Vermieter gäbe es nicht die Freiheit, selbst zu entscheiden, wie man leben möchte. Einseitige regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt gefährden diese Freiheit. Dies zeigen Beispiele anderer europäischer Länder, wie Spanien

oder Großbritannien, in denen zu starke regulatorische Eingriffe in den Markt zu einer "Flucht ins Eigentum" führten. Bis in die 1980er Jahre hinein galt in Spanien etwa ein Mietpreisstopp mit der Folge, dass sich Vermieter aus dem Markt zurückzogen. Die Eigentumsquote stieg auf über 80 % an, obwohl sich viele Spanier Eigentum nicht leisten und entsprechende Kredite nicht bedienen konnten.

Ohne die Wohnungswirtschaft und ohne die Vermieter wäre ein ausgewogener Wohnungsmarkt ebenso wenig denkbar, wie die grundsätzlich freie Entscheidung, wie man wohnen möchte. Aus diesem Grund bedarf es einer Stärkung von Wohnungswirtschaft und Vermietern.

### **3 Mietpreisbremse bleibt ein Fremdkörper im Mietrecht**

Die Regelungen über die sog. Mietpreisbremse haben zu einer Fülle von juristischen Fragestellungen geführt, vgl. bspw. Blank WuM, 2014, S. 641 ff. Diese sind bis heute noch nicht gelöst.

Eine Vielzahl gerichtlicher Verfahren beschäftigt sich darüber hinaus mit der Verfassungskonformität der Regelung bzw. der entsprechenden Landesverordnungen, vgl. LG Berlin, Beschluss v. 14.09.2017 – Az.: 750 S 194/17; Bayr. Verfassungsgerichtshof, Urt. v. 04.04.2017 – Az.: Vf 3-7-16; LG Frankfurt Urt. v. 28.03.2018 Az.: 2-11 S 183/17.

Neben Bayern und Hessen, in denen die entsprechenden Landesverordnungen an einem Begründungsmangel gescheitert sind, hat zuletzt auch die 33. Zivilkammer des LG Hamburg zumindest für Mietverträge, die bis zum 22.10.2015 abgeschlossen wurden, entschieden, dass hier keine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete besteht, vgl. Urt. v. 14.06.2018 – Az.: 333 S 28/17. Auch in Hamburg scheiterte die Verordnung an einem Begründungsmangel. Ob dies auch für Mietverträge gilt, die bis zum 06.06.2017 oder sogar erst 01.09.2017 abgeschlossen wurden, bleibt offen.

Diese das Dauerschuldverhältnis belastende juristische Debatte sollte ebenso beendet werden wie die Frage, ob die Mietpreisbremse wirke oder nicht. Entsprechende Gutachten hierzu (vgl. z. B. Regio-Kontext: Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin vom 17.05.2016) sind auch nach Angabe der Verfasser nicht repräsentativ, da etwa kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften nicht den empirisch notwendigen Eingang in die Untersuchungen gefunden haben.

Weder die juristischen noch die empirischen Fragestellungen werden hinreichend beantwortet werden können. Auch der Zweck der Mietpreisbremse wird nicht durch das Gesetz erreicht werden können, sondern nur durch Maßnahmen, die Wohnungsneubau schaffen.

Mit Recht ist daher in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB geregelt, dass eine entsprechende Rechtsverordnung zur Benennung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten spätestens am 31.12.2020 in Kraft treten muss. Eine Verlängerung der Verordnung über den vorgesehenen Zeitraum von fünf Jahren hinaus würde bedeuten, dass entsprechende Maßnahmen der Landesregierung gescheitert sind.

Denn gem. § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB muss sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in den jeweils angespannten Wohnungsmärkten ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Insofern darf die Mietpreisbremse als Fremdkörper im Mietrecht nicht über den gesetzlich bestimmten Endtermin hinaus verlängert werden, sondern ist spätestens dann zu beenden.

#### **4 Mieterhöhung nach Modernisierung: Für eine dauerhafte Lösung**

Die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 BGB ist betriebswirtschaftlich erforderlich, um im Wesentlichen drei Aufwandskomponenten abzudecken: Werteverzehr (Abschreibung), Zinsen sowie Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen. Darüber hinaus liegt die Durchführung von Modernisierungen im allgemeinen Interesse, vgl. BT-Drs. 14/4553 zu § 559 BGB S. 58.

Diese gesamtwirtschaftlichen Ziele sind im Wesentlichen:

- wohnungspolitischer Anreiz für die Verbesserung des Wohnungsbestandes,
- umweltpolitische Unterstützung zur Erreichung der klimapolitischen Zielvorgaben und
- Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen für den notwendigen altersgerechten Umbau.

Die Begründung zum Referentenentwurf nimmt – mit Recht – an, dass die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand, insbesondere also die Anforderungen im Hinblick auf energetische Modernisierung, zu gestiegenen Kosten für die Modernisierung geführt haben. Es ist jedoch nicht einzusehen, warum daraus der Schluss gezogen wird, in Gebieten geltender Kappungsgrenzen den Umlagesatz von 11 % auf 8 % zu senken. Damit würde man im Hinblick auf erforderliche Modernisierungen das falsche Signal senden.

Bei der Modernisierungsumlage ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtkosten einer Modernisierung in gewissem Umfang Instandhaltungsaufwendungen enthalten, mit denen Mängel behoben werden. Diese Kostenbestandteile, die bei 40 % bis 80 % der Gesamtkosten liegen können, sind bei der Berechnung der Modernisierungsumlage nicht ansetzbar. Insofern kann nur ein Teil der aufgewendeten Kosten der Mieterhöhung zugrunde gelegt werden.

Die Absenkung des Prozentsatzes von derzeit 11 % auf 8 % wird insbesondere mit Blick auf das sinkende Zinsniveau begründet, vgl. Referentenentwurf S. 27 f.

Die Diskussion um den richtigen Prozentsatz wird immer wieder geführt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet die Energiewende, die Bewältigung der

Herausforderungen des demografischen Wandels und auch die Digitalisierung am Wohnungsmarkt. Notwendig ist eine dauerhafte Lösung, in der der Prozentsatz beispielsweise an den Zinsverlauf zu koppeln ist. Eine Zinsgleitklausel, die bei veränderten Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

Eine dauerhafte Lösung im Modernisierungsrecht beinhaltet auch die Einfügung von Tatbeständen, vor deren Bewältigung die Wohnungswirtschaft steht. Dies bezieht sich auf

- den altersgerechten Umbau sowie
- den Glasfaserausbau im Hinblick auf die Digitalisierung.

Auch diese beiden Tatbestände müssen in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB eingefügt werden.

Zu einer dauerhaften Lösung gehört es weiter, den Missbrauch der Modernisierung durch schwarze Schafe gezielt mithilfe des Tatbestands der Ordnungswidrigkeit zu verhindern. Diesen Vorschlag im Entwurf begrüßt der GdW in seiner Zielrichtung ausdrücklich.

Die Einfügung einer solchen Vorschrift hätte aber ebenso ausgereicht, wie eine Novellierung des § 5 WiStG für die Fälle, in denen Vermieter ohne sachlichen Grund unangemessen hohe Mieten verlangen. Ein Vorgehen allein gegen diese schwarzen Schafe hätte nicht die bisherige Balance im BGB gefährdet und nicht zu einer Fülle von juristischen und das Mietverhältnis belastenden Einzelfragen geführt. Und: Auswirkungen auf Wohnungsneubau und Modernisierung wären nicht zu erwarten gewesen.

## **5 GdW begrüßt Änderungen im Hinblick auf Bearbeitungsstand vom 04.06.2018**

Der vorliegende Referentenentwurf vom 10.07.2018 orientiert sich, anders als der bekanntgewordene Referentenentwurf vom 04.06.2018, am Koalitionsvertrag. Dies ist zu begrüßen.

Insbesondere die Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche hätten zu einer Verunsicherung des Wohnungsmarktes geführt und im Hinblick auf das Inkrafttreten der vorgesehenen Vorschrift Bestände entwertet. Entsprechendes gilt auch für die übrigen ursprünglichen Abweichungen vom Koalitionsvertrag, nämlich die Erweiterung der Auskunftspflichten im Rahmen der Mietpreisbremse sowie die Absenkung des Prozentsatzes bei der Mieterhöhung nach Modernisierung auf ganz Deutschland. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den einzelnen Vorschriften.

## **II Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen**

### **1 Änderungen unter Kapitel 1a – Vereinbarungen über die Miet- höhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Woh- nungsmärkten (Mietpreisbremse)**

#### **1.1 Zu § 556g BGB-E Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete**

Gemäß § 556g Abs. 1a BGB-E ist der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e Abs. 1 BGB beruht, verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete zu erteilen sowie darüber, dass etwaige Veränderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e Abs. 1 zulässige Miete berufen.

Aufgehoben werden soll die Regelung in Abs. 2 Satz 2, wonach die Rüge Tatsachen enthalten muss, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

#### **Bewertung des GdW:**

##### **(1) Angabe der Vormiete**

Wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher ist als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete (gesetzlicher Normalfall), darf gemäß § 556e Abs. 1 BGB eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Dieser vorgesehene Bestandsschutz für den Fall, dass die im vorherigen Mietvertrag "geschuldete" Miete die nach § 556d BGB zulässige Miete übersteigt, ist notwendig. Durch diese Regelung werden Vermieter nicht gezwungen, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken. Denn nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte ist Zielrichtung des Gesetzes, sondern das Unterbinden von "unangemessenen" Preissprüngen bei Wiedervermietung.

Die nunmehr vorgeschlagene Regelung zur gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter darauf beruft – soll dazu beitragen, dass der Mieter noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen bzw. abschätzen kann, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird, und er soll das Ergebnis der Prüfung in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können.

Dieser Auskunftsverpflichtung soll der Vermieter vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters nach der Begründung des Referentenentwurfs durch die Angabe der Höhe der Vormiete nachkommen.

Personenidentifizierende Daten des Vermieters sind zunächst nicht mitzuteilen, sondern ggf. im Rahmen des weiteren Auskunftsanspruchs nach Abschluss des Mietvertrages über § 556g Abs. 3 BGB nachzuholen.

Gegen die Angabe der Vormiete bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings könnte sich die vorgesehene Regelung auch als belastend für das Mietverhältnis herausstellen. Bezweifelt nämlich der Mieter die vom Vermieter angegebene Vormiete, so bezweifelt er im Kern die Glaubwürdigkeit des Vermieters. Dies führt zu einer erheblichen Belastung des Mietvertrages gerade in seiner Funktion als Dauer-schuldverhältnis und zeigt die Systemwidrigkeit der im BGB normierten Regelungen über die Mietpreisbremse.

Der Nachweis über die Richtigkeit der Vormiete im Rahmen des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB ist im Weiteren kompliziert und – dies zeigt die Begründung zum Entwurf – mit zahlreichen datenschutzrechtlichen Problemen verbunden.

Soweit § 556g Abs. 4 BGB-E für die Angabe der Vormiete Textform erfordert, ist dies ausreichend. Die im Begleitschreiben zur Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände vom 11.07.2018 erwogene Möglichkeit, dass diese "klar verständlich und in hervorgehobener Weise" zu erfolgen hat, dürfte zu Rechtsunsicherheiten führen. Oder umgekehrt: Wann ist die im Referentenentwurf als ausreichend dargestellte bloße Angabe der Höhe der Vormiete nicht klar und verständlich? Es ist auch nicht ersichtlich, warum die Angabe der Vormiete im Hinblick zu weiteren wesentlichen Angaben im Mietvertrag in privilegierter Art und Weise zu erfolgen hat.

Allerdings sollte eine **redaktionelle Klarstellung** erfolgen:

Das Wort "soweit" in § 556g Abs. 1a BGB-E sollte durch das Wort "sofern" ersetzt werden.

Die vorgeschlagene Regelung, dass die Vormiete anzugeben ist, "soweit" die Zulässigkeit der Miete auf dieser entsprechend § 556e Abs. 1 beruht, scheint (theoretisch) eine Unterteilung der Auskunft zwischen dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB und der Ausnahme zu ermöglichen. Dies jedoch ist erkennbar nicht gewollt.

### **Der GdW schlägt daher vor,**

In § 556g Abs.1a BGB-E das Wort "soweit" durch das Wort "sofern" zu ersetzen.

### **(2)**

#### **Verzicht auf die qualifizierte Rüge**

Nach der jetzigen Fassung des § 556g BGB kann der Mieter von dem Vermieter eine nach den Regelungen über die Mietpreisbremse nicht geschuldete Miete nur zurück verlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Dabei muss die Rüge Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Nach der jetzigen Gesetzeslage ist also eine qualifizierte, auf konkrete Tatsachen gestützte Rüge erforderlich. Der Entwurf hingegen beabsichtigt eine ersatzlose Streichung der qualifizierten Rüge.

### **Dies lehnt der GdW ab.**

Mit der Bezugnahme auf Tatsachen sollen rein formalisierte Beanstandungen der Mietpreisabrede ohne Bezug zum konkreten Mietverhältnis ebenso vermieden werden wie standardisierte Formular- oder Musterschreiben.

Damit soll entsprechend der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe mit Unsicherheiten verbunden ist, vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 32. Anknüpfungspunkt ist der redliche Vermieter. Insofern berücksichtigt die Regelung sowohl Interessen des Vermieters als auch des Mieters.

Wenn künftig ein einfaches Rügen über die Miethöhe ausreichen soll, ist zu befürchten, dass Vermieter künftig mit standardisierten Formular- oder Musterschreiben konfrontiert werden und Mieter "ins Blaue hinein" gegen die Miete vorgehen. Dies führt zu einer Belastung des Rechtsfriedens zwischen Vermieter und Mieter.

Ein Bedarf für eine einfache Rüge besteht zudem nicht. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind qualifizierte oder zumindest einfache Mietspiegel vorhanden. Diese sind allgemein zugänglich. Insofern kann anhand der Mietspiegel grundsätzlich die Richtigkeit der Miethöhe überprüft werden. Zweifel an der Richtigkeit der verlangten Miete können entsprechend begründet werden. Hohe Anforderungen werden an die Begründung nicht gestellt. Die Rüge selber sollte also weiterhin qualifiziert bleiben.

Bei den weiteren Ausnahmetatbeständen (Modernisierung und Erstnutzung und -vermietung der Wohnung nach dem 01.10.2014) ist die Überprüfung durch den Mieter hingegen nicht ohne weiteres möglich.

Dieser Gedanke wird aufgegriffen in der bestehenden Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB, wonach der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet ist, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind.

Dieser Anspruch greift gem. § 556g Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB aber nur, *"soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft erteilen kann."* Damit ist die Auskunftspflicht beschränkt auf Umstände, die dem Mieter nicht allgemein zugänglich sind und in der Sphäre des Vermieters liegen. Hierzu gehört der Mietspiegel nicht.

Um auch in diesen Fällen "Rügen ins Blaue hinein" zu vermeiden, sollte der Mieter zunächst von seinem Anspruch auf Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB Gebrauch machen. Hier erfährt der Mieter auch, auf welcher Grundlage – inklusive sämtlicher Ausnahmetatbestände

– die Miete ermittelt worden ist. Ausgehend von der entsprechenden Auskunft kann der Mieter entscheiden, ob er einen Verstoß rügt oder nicht. Die Rüge selber sollte qualifiziert erfolgen. Eine auf Tatsachen gestützte Rüge ist auch in diesen Fällen unschwer möglich und zu verlangen, wenn die Auskunft erteilt ist.

Dieses Vorgehen bietet den Vorteil, dass das bloße Auskunftsverlangen das Mietverhältnis viel weniger belastet als die Rüge. Ferner wird der derzeitige wenig verständliche Zustand beendet, wonach der Auskunftsanspruch von der Rüge unabhängig ist.

Im Hinblick auf die Rechtsfolgen in § 556g BGB ist dem Auskunftsbegehren allerdings zeitnah zu folgen.

Insgesamt erscheint es wenig ausgewogen, die Anforderung des Vermieters im Hinblick auf die Auskunft zu erhöhen, die des Mieters im Hinblick auf die Rüge jedoch abzusenken.

### **Der GdW schlägt daher vor,**

- die Mindestanforderungen für eine Rüge beizubehalten, um standardisierte Rügen zu vermeiden.
- die in § 556g Abs. 2 BGB normierte Rüge und die Auskunftspflichten schlüssig aufeinander abzustimmen (Auskunft mit anschließender qualifizierter Rüge).

### **Hilfsweise wird vorgeschlagen,**

die qualifizierte Rüge in den Fällen beizubehalten, in denen die Zulässigkeit der Miethöhe auf dem gesetzlichen Normalfall des § 556d BGB beruht.

## **1.2**

### **Verzicht auf Angabe weiterer Ausnahmen**

Der Entwurf des BMJV beschränkt sich auf die Umsetzung der ausdrücklich im Koalitionsvertrag genannten Maßnahmen und hat davon abgesehen, die Auskunftspflicht entgegen dem bekanntgewordenen Entwurf vom 04.06.2018 auf die weiteren Ausnahmen (Modernisierung und Erstnutzung und -vermietung der Wohnung nach dem 01.10.2014) zu erstrecken.

Insofern wurde in dem Begleitschreiben des BMJV zur Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände vom 11.07.2018 darum gebeten, auch zu der Frage Stellung zu nehmen, ob eine Erstreckung der Auskunftspflichten auf die weiteren Ausnahmetatbestände sinnvoll und erforderlich erscheint.

### **Bewertung des GdW:**

Zu Pkt. 1.1 (1) wurde dargestellt, dass die Angabe der Vormiete ein Anhaltspunkt für die Richtigkeit der vom Vermieter angegebenen Miete sein kann, jedoch der Nachweis der Richtigkeit der Angabe das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis belasten kann und zu erheblichen Schwierigkeiten des Nachweises führen könnte.

Eine Erweiterung der Auskunftspflicht auf die weiteren Ausnahmen würde diese Bedenken erheblich bestärken.

So erfordert die in § 556e Abs. 2 BGB normierte Ausnahme einer durchgeführten Modernisierung, dass der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt hat. Weiter ist bei der Berechnung von der ortsüblichen Vergleichsmiete auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Da der bekannt gewordene Vorentwurf vom 04.06.2018 ausdrücklich formuliert hat, dass "Auskunft zu erteilen [ist] .... über die Miethöhe [die] aufgrund dieser Modernisierung zulässig ist" würde entgegen der Begründung des Vorentwurfs und aufgrund des klaren Wortlauts des dort vorgesehenen Gesetzestextes die Auskunft über Art und Umfang der Modernisierung nicht ausreichen.

Anzugeben wäre also:

- Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses,
- Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b und
- die Ausgangslage: ortsübliche Vergleichsmiete ohne Modernisierungsmaßnahme.

Die in § 556e Abs. 2 BGB genannten Anforderungen bedeuten zum einen für Vermieter einen erhöhten bürokratischen Aufwand beim Abschluss von Mietverträgen und konterkarieren die mit der Ausnahmenvorschrift verbundene Intention des Gesetzgebers, Modernisierungen etwa auch im Leerstand und vor Einzug des neuen Mieters unproblematisch zu ermöglichen.

Entsprechendes gilt, wenn nur die bloße Höhe der "Modernisierungsumlage" anzugeben wäre. Ohne Angabe der nach dem gesetzlichen Normalfall zulässigen Höhe (ohne Modernisierungsmaßnahme, die dann im Einzelnen anzugeben wäre), ist diese Angabe für den Mieter wertlos.

Dieser Gedanke greift auch bei der Angabe einer umfassenden Modernisierung oder dem Umstand, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Hier sind die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nicht anwendbar.

Damit beispielsweise der Mieter mit der Angabe "umfassend modernisiert" überhaupt etwas anfangen kann, müsste der Vermieter zumindest darauf hinweisen, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint – also die Investition ca. 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht hat. Insofern hat der Koalitionsvertrag mit Recht die Auskunftspflichten bei der Begründung des Mietverhältnisses nur auf die Vormiete begrenzt. Im Übrigen aber kann der Mieter jederzeit Auskunft verlangen, siehe auch Pkt. 1.1 (2).

### 1.3

#### **Rechtsfolge bei unterbliebener Information über die Vormiete**

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass sich ein Vermieter auf eine höhere Vormiete nicht berufen kann, wenn er den Mieter vor Vertragsschluss nicht entsprechend informiert hat (§ 556g Abs. 1a Satz 2 BGB-E). Da gemäß Begleitschreiben des BMJV zur Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände vom 11.07.2018 über die Rechtsfolge keine Einigkeit innerhalb der Bundesregierung erzielt werden konnte, wurde darum gebeten, weitere Instrumente mitzuteilen, die eine ebenso wirksame Alternative darstellen.

#### **Bewertung des GdW:**

Stellt sich heraus, dass die tatsächliche Vormiete identisch mit der nach § 556e Abs. 1 BGB begehrten Vormiete ist, so besteht kein Bedürfnis für eine Sanktion, wenngleich der Vermieter die Information gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB-E versäumt hat. Im Kern verhält sich der Vermieter rechtskonform. Er verlangt keine Miete, die nach den Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn unzulässig ist. Auch der Mieter erleidet keinen finanziellen Nachteil.

Nicht selten wird der Vermieter die Angabe der Vormiete mündlich vorgetragen, jedoch die ausdrückliche Fixierung selber vergessen bzw. unterlassen haben. Grundsätzlich sollte bei Abfassung der im BGB vorgesehenen Regelungen und besonders im Recht der Schuldverhältnisse von redlichen Vertragspartnern ausgegangen werden.

Etwas anderes ergibt sich natürlich dann, wenn der Vermieter die Vormiete falsch angegeben hat bzw. eine Information des Mieters verwehrt und eine Miete verlangt, die nicht der tatsächlichen Vormiete entspricht. Unabhängig weiterer Ansprüche des Mieters ist in diesem Fall die hier vorgesehene verschuldensunabhängige Rechtsfolge folgerichtig.

Das im Begleitschreiben vorgetragene Gegenargument, dass es andernfalls faktisch bei der bisherigen Regelung bliebe und der Mieter zunächst tätig werden und vom Vermieter Auskunft verlangen müsse, überzeugt nicht. So muss der Mieter auch tätig werden, wenn er die Richtigkeit der Angabe der Vormiete bezweifelt; entweder über den Auskunftsanspruch oder das "schärfere Schwert" der Rüge.

#### **Der GdW schlägt daher vor,**

dass sich der Vermieter dann nicht auf eine höhere Vormiete berufen kann, wenn er dem Mieter eine falsche Vormiete nennt bzw. er den Mieter vor Vertragsschluss nicht entsprechend informiert hat und die verlangte Vormiete nicht der tatsächlichen Vormiete entspricht.

## **2 Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierung**

### **2.1 Zu § 559 Abs. 1 BGB-E**

Dem Abs. 1 in § 559 BGB soll folgender Satz angefügt werden:

*"In Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt der Prozentsatz abweichend von Satz 1 bis einschließlich (Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach dem Inkrafttreten nach Art. 4 des Gesetzes) acht Prozent."*

#### **Bewertung des GdW:**

##### **(1) Allgemeine Anmerkungen zur Absenkung der Umlage von 11 % auf 8 %**

Die Einschränkung des Prozentsatzes macht gerade kleinere – von Mietern gewünschte – Modernisierungen unwirtschaftlich. So zeigen verschiedene Gutachten<sup>1</sup>, dass zwischen der Art und dem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden ist: kleinere versus größere Maßnahmen, Balkonanbau, altersgerechte Umbaumaßnahmen, energetische Modernisierung.

Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die jeweiligen Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

Eine Absenkung der Mieterhöhung auf 8 % bedeutet also, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Dabei handelt es sich insbesondere um solche Maßnahmen, die der Mieter selber wünscht – z. B. den Anbau eines Aufzugs und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen.

Der Referentenentwurf des BMJV begründet die Absenkung von 11 % auf 8 % mit dem Argument, dass die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand dazu führen, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben. Hierbei handelt es sich jedoch zumeist um gesamtwirtschaftlich erforderliche Anforderungen, die in Vorgaben der Bundesregierung münden und auch von der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden, vgl. erhöhte Anforderungen EnEV. Ferner ist daran zu erinnern, dass nur ein Teil der tatsächlich aufgewendeten Kosten der Mieterhöhung zugrunde gelegt werden kann (siehe Pkt. I 4).

---

<sup>1</sup> InWis-Gutachten "Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhungen nach Modernisierungen" vom 17.09.2014

## **(2)**

### **Zur Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von 5 Jahren in Gebieten geltender Kappungsgrenze**

Die Begrenzung auf 8 % ist – sofern allein auf die Höhe der Miete und nicht auf die Anreizfunktion des § 559 BGB abgestellt wird – allenfalls in angespannten Wohnungsmärkten vertretbar, soweit diese Absenkung auf fünf Jahre begrenzt wird.

Die Begrenzung des Prozentsatzes auf 8 % für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) erscheint in dieser Kombination auch verfassungsrechtlich geboten. Je weiter man sich von den bisherigen 11 % entfernt, umso weniger können die Maßnahmen wirtschaftlich dargestellt werden. Dies hemmt die Investitionsfreiheit des Eigentümers.

Insofern ist es zu begrüßen, dass der vorliegende Entwurf die im Koalitionsvertrag eindeutig formulierte Begrenzung der 8 % Umlage auf Gebiete mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB beschränkt.

## **2.2**

### **Kappungsgrenze für Modernisierungen**

Nach Abs. 3 des § 559 BGB soll folgender Abs. 3a eingefügt werden:

*"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."*

### **Bewertung des GdW:**

Die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % sowie die hier vorgesehene Kappungsgrenze wird in ihrer Kombination dazu führen, dass umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bei geringen Mieten unwirtschaftlich sind und nicht durchgeführt werden. Dies zeigt die Begründung des Referentenentwurfs auf S. 29.

Darüber hinaus ist das Problem der Ausnutzung von Mangelsituationen auch bei der Mieterhöhung nach Modernisierung eine Problematik allein in angespannten Wohnungsmärkten. Insofern ist kein Grund ersichtlich, warum diese Regelung nicht ebenfalls auf einen Zeitraum von fünf Jahren in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen begrenzt wird.

Vor allem aber begünstigt die Regelung auch diejenigen, die sich entsprechende Mieterhöhungen nach Modernisierung leisten können. Diese werden durch die im Tatbestand verankerte Kappungsgrenze bevorzugt, was dem Willen des Gesetzgebers widersprechen dürfte – zumal als dauerhafte Lösung. Insofern sollten auch hier die Auswirkungen der Regelung nach fünf Jahren überprüft werden.

## **Der GdW schlägt daher alternativ vor,**

- entweder die Vorschrift auf Gebiete mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen für die Dauer von fünf Jahren zu beschränken,
- die vorgesehene Regelung in § 559 Abs. 3a BGB-E als Härtefall einwand einzuführen, oder
- auf einen Zeitraum von vier Jahren festzusetzen. Hierbei wäre eine Dynamisierung angesichts möglicher steigender Baukosten notwendig.

### **2.3**

#### **Vereinfachtes Verfahren für Kleinvermieter**

In § 559c BGB-E soll ein optionales, vereinfachtes Verfahren für kleine Modernisierungen eingeführt werden, die Kosten in Höhe von 10.000 EUR je Wohnung nicht übersteigen. Es werden die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt. Von den Kosten in Höhe von max. 10.000 EUR je Wohnung können pauschal 30% für Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden. Der verbleibende Betrag kann bei der Modernisierungsumlage zugrunde gelegt werden.

#### **Bewertung des GdW:**

Die Regelung muss – wie vorgesehen – alternativ bleiben. Sie darf nicht der Einstieg in eine generelle Regelung sein, die zu einer sukzessiven Abschaffung des § 559 BGB führt. Inwieweit sie eine echte Alternative bietet und insbesondere im Hinblick auf das Begründungserfordernis tatsächlich ein einfaches Verfahren darstellt, bleibt abzuwarten.

Angeregt wird aber, dass von der Regelung in Abs. 4 des Entwurfs, wonach innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren keine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich ist, solche Modernisierungen ausgenommen werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder die auf Verlangen des Mieters durchgeführt werden.

### **2.4**

#### **Alternativvorschlag des GdW:**

#### **Diskussion über den § 559 BGB durch langfristige Lösung beenden**

##### **(1)**

#### **Einbeziehung des Zinsverlaufs bei der Modernisierungsumlage**

Die Absenkung des Prozentsatzes von 11 % auf 8 % wird im Wesentlichen mit dem seit 1974 gesunkenen Zinssatz begründet, vgl. S. 27 des Entwurfs.

Die Diskussion um den richtigen Prozentsatz bei der Umlage von Modernisierungskosten wird immer wieder aufkommen. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet

Modernisierungsmaßnahmen, die gesamtgesellschaftlich notwendig und von der Politik gefordert werden, etwa im Rahmen der Energiewende, des demografischen Wandels oder der Digitalisierung. Insofern wäre es notwendig, eine dauerhafte Lösung zu finden und die Modernisierungsumlage an den Zinsverlauf zu koppeln. Für den Fall, dass die Modernisierungsumlage an den Zinsverlauf angepasst werden soll, ist eine Kopplung an einen fristenadäquaten langfristigen Zinssatz für Hypothekendarlehen<sup>2</sup> mit einer Laufzeitlänge von über zehn Jahren vorstellbar. Eine Zinsgleitklausel, die bei sich verändernden Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

Grundsätzlich sollte der Prozentsatz der Modernisierungsumlage nur dann gesetzlich angepasst werden, wenn der entsprechende langfristige Hypothekenzinssatz sich um mind. 100 Basispunkte verändert hat.

Eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf unter 8 % wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich abgelehnt. Aus sozialpolitischer Verantwortung heraus sollte eine Begrenzung nach oben auf max. 11 % im BGB innerhalb der § 559-Systematik festgeschrieben werden.

Durch die Höhe der Modernisierungsmieterhöhung muss dabei sichergestellt werden, dass die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen gegeben ist.

### **Der GdW schlägt daher vor,**

die Modernisierungsumlage an den Zinsverlauf durch eine Zinsgleitklausel, die bei sich veränderten Zinssätzen greift, zu koppeln. Dabei ist die Umlage nach unten auf 8 % und nach oben auf 11 % zu begrenzen.

### **(2)**

#### **Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB**

2030 werden 6 Mio. Menschen in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Wir wollen nicht, dass diese allein in Pflegeheimen ihren Lebensabend verbringen müssen, sondern wollen uns dafür einsetzen, dass sie in ihren gewohnten vier Wänden weiterhin und so lange wie möglich wohnen können. In der vergangenen Legislaturperiode wurde deshalb darüber diskutiert, den § 555b BGB insoweit zu ergänzen, dass auch Maßnahmen des alters- oder behindertengerechten Umbaus eine Modernisierung darstellen, wenn die Wohnung zum dauerhaften Gebrauch durch diese Nutzergruppe bestimmt ist.

Dieses Vorhaben darf in der neuen Legislaturperiode nicht aufgegeben werden.

---

<sup>2</sup> Vorschlag: MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank – Neugeschäft Wohnungsbaukredite an private Haushalte

### **Der GdW fordert:**

Die Einfügung des altersgerechten Umbaus in den Katalog § 555b BGB und die Aufnahme als umlegbare Kosten in § 559 BGB.

### **(3)**

#### **Einfügung des Glasfaserausbaus in den Katalog des § 555b BGB und in § 559 BGB**

Die Digitalisierung unserer Gesellschaft gelingt nur mit Hochgeschwindigkeitsnetzen auch in Gebäuden. Der Fokus muss dabei auf infrastrukturellen Gesamtlösungen für die Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und darf nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen. Das seit einem Jahr geltende "Gesetz zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG) verhindert bzw. erschwert Eigentümern Breitband-Investitionen in ihre Gebäude und muss an mehreren Stellen dringend reformiert werden. Die Infrastruktur der Zukunft, auch in den Gebäuden, wird Glasfaser sein.

### **Der GdW schlägt vor,**

um sicherzustellen, dass insbesondere Glasfaserinvestitionen in den Gebäuden wirtschaftlich dargestellt werden können, müssen diese dringend in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich in § 559 BGB als umlegbare Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

### **3**

#### **Bewusstes Herausmodernisieren**

Durch eine Neufassung von § 6 WiStG-E und einer Schadensersatzregelung bei baulicher Veränderung mit der Absicht der Beendigung des Mietverhältnisses in § 559d BGB-E will der Referentenentwurf den Missbrauch der Modernisierung durch sog. "schwarze Schafe" mit Hilfe des Tatbestands der Ordnungswidrigkeit und einer entsprechenden Schadensersatzregelung gezielt verhindern.

Das Vorhaben der Regierungskoalition, die mit dem Entwurf aufgegriffen wird, ist zu begrüßen. Es gilt, allein die "schwarzen Schafe" zu treffen. Der darüber hinaus vorgesehene Schadensersatzanspruch des Mieters bietet eine Entschädigung für den Fall, dass der Mieter infolge des Vorgehens des Vermieters bereits ausgezogen ist.

Im Rahmen einer Neufassung des § 559 BGB hätte eine solche Vorschrift allerdings ausgereicht.

Fälle wie in der Berliner Kopenhagener Straße könnten mit einer solchen Regelung schneller und effektiver gelöst werden oder würden mit Blick auf die abschreckende Wirkung der vorgesehenen Vorschriften erst gar nicht vorkommen.

Hier hatte der Mieter erst nach mehreren Jahren vor den Amtsgerichten Recht bekommen, obwohl es auf der Hand lag, dass die geltend gemachte Mieterhöhung nach Modernisierung bereits nach geltendem Recht unverhältnismäßig war (vgl. Urt. des AG Berlin-Mitte v. 30.08.2017 – Az.: 17 C 161/16; Urt. des AG Berlin-Mitte v. 25.10.2017 – Az.: 15 C 241/17 sowie Urt. v. 07.12.2017 – Az.: 122 C 74/17).

Mit Hilfe einer besseren Ausstattung der Justiz und einer Beschleunigung der Prozesse müssen "klare Fälle" des Missbrauchs schneller entschieden werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen begrüßt der GdW zwar in grundsätzlicher Hinsicht, schlägt jedoch Änderungen im Einzelnen vor:

### **3.1**

#### **Zu § 6 WiStG-E – Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise**

Gem. Abs. 1 handelt ordnungswidrig, *"wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen,*

*1. nach § 555c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Modernisierungsmaßnahme ankündigt:*

*a) eine bauliche Veränderung, durch die allein oder in Kombination mit weiteren gleichzeitig angekündigten baulichen Veränderungen der Charakter der Mietsache grundlegend umgestaltet würde, oder*

*b) eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a des Bürgerlichen Gesetzbuchs,*

*2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angibt,*

*a) durch die sich die monatliche Miete um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen würde, oder*

*b) der auf der Grundlage von Kosten ermittelt wurde, die nach § 559 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für eine Erhaltungsmaßnahme erforderlich gewesen wären, oder*

*3. eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise durchführt [ die geeignet ist, für den Mieter zu erheblichen, nicht objektiv notwendigen Belastungen zu führen]."*

Gem. Abs. 2 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EUR geahndet werden.

#### **Bewertung des GdW:**

Durch das Erfordernis der (finalen) Absicht wird sichergestellt, dass nur die Fälle erfasst werden, in denen der Mieter durch die Modernisierung zum Auszug aus der Wohnung bewegt werden soll. Dieses Erfordernis ist notwendig. Andernfalls würden auch vom Mieter

gewollte, auch umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen, wie etwa Badausbau oder Balkonanbau, unter der Gefahr einer Ordnungswidrigkeit stehen.

Die Tatbestandsmerkmale nach den Nummern 1 bis 3, die vorsätzliches Handeln verlangen, erscheinen jedoch entweder streitanfällig oder dürften der Zielrichtung der Vorschrift nicht gerecht werden.

#### **Nr. 1a**

Ob mit der baulichen Veränderung, allein oder in Kombination mit weiteren gleichzeitig angekündigten baulichen Veränderungen, der Charakter der Mietsache grundlegend umgestaltet würde, dürfte für die Fälle des bewussten Herausmodernisierens unerheblich sein. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen sollten nicht unter dem Verdacht einer Ordnungswidrigkeit stehen.

Viel entscheidender dürfte sein, dass mit der angekündigten Maßnahme entweder nicht begonnen wird oder Kosten geltend gemacht werden, die weit über den nach § 559 BGB zulässigen Kosten liegen.

#### **Nr. 1b**

Die Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB ist mit Schwierigkeiten verbunden und streitanfällig. Diese Abgrenzung sollte der Mietgerichtsbarkeit überlassen bleiben.

#### **Nr. 2**

Nummer 2a betrifft den Fall, dass in der Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den sich die monatliche Miete um mehr als 3 EUR je m<sup>2</sup>-Wohnfläche erhöhen würde. Nummer 2b meint den Fall, dass der Vermieter in der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme eine zu erwartende Mieterhöhung angibt und dabei den nach dem Gesetz erforderlichen Abzug für sogenannte fiktive Instandhaltungskosten nach § 559 Abs. 2 BGB nicht vornimmt.

Beide Alternativen wären schon bei einer geringfügigen Abweichung einschlägig. Dies kann aber nicht den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit begründen. Mit Blick auf § 5 Abs. 2 WiStG über die Höhe von unangemessenen hohen Entgelten (20 % über den üblichen Entgelten), sollte auch hier eine maßgebliche Überschreitung der nach § 559 BGB zulässigen Höhe verlangt werden.

Zudem beruhen die Instandhaltungskosten oft auf Schätzungen, die grundsätzlich nach § 559 Abs. 2 BGB zulässig, aber auch durchaus fehleranfällig sind. Vermieter, die sich bei diesem Kostenanteil verschätzen, unterliegen dann bereits der Gefahr von Ordnungswidrigkeiten, zumal für die Tatbestandsmerkmale der Nummern 1 bis 3 bedingter Vorsatz ausreicht.

#### **Nr. 3**

Der in Nummer 3 vorgesehene Tatbestand, wonach eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise durchgeführt werden muss, entspricht dann der Intention des Gesetzes, wenn der Klammerzusatz "*[,die geeignet ist, für den Mieter zu erheblichen, nicht objektiv notwendigen Belastungen zu führen]*" beibehalten wird. Erfasst werden damit Fälle eines schikanösen Verhaltens.

Für die Fälle des bewussten Herausmodernisierens ist die Absicht des Vermieters entscheidend, den Mieter von Wohnraum zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Anhaltspunkte hierfür können die hier vorgeschlagene Nummer 3, bei Beibehaltung des Klammerzusatzes sein, der Umstand, dass eine Modernisierungsmaßnahme trotz Ankündigung und nach Auszug des Mieters nicht durchgeführt oder ein Betrag angegeben wird, der – ggf. in Anlehnung an § 5 WiStG – weit über den nach § 559 BGB zulässigen Betrag für eine Mieterhöhung nach Modernisierung hinausgeht.

### **Der GdW schlägt daher vor,**

die Tatbestandsmerkmale in § 6 WiStG-E auf schikanöses Verhalten, dem Umstand, dass eine Modernisierungsmaßnahme trotz Ankündigung und nach Auszug des Mieters nicht durchgeführt wird oder der Angabe eines Betrages, der – ggf. in Anlehnung an § 5 WiStG – weit über den nach § 559 BGB zulässigen Betrag für eine Mieterhöhung nach Modernisierung hinausgeht, zu begrenzen.

## **3.2**

### **Zu § 559d BGB-E – Schadensersatz bei baulicher Veränderung mit der Absicht der Beendigung des Mietverhältnisses**

Wenn der Vermieter eine bauliche Veränderung ankündigt und dies in der Absicht geschieht, den Mieter zur Kündigung einer Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, kann der Mieter von dem Vermieter gem. § 559d Abs. 1 BGB-E Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.

Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter eine bauliche Veränderung auf eine Weise durchführt, die eine solche Absicht erkennen lässt. Die in § 559d Abs. 2 BGB-E vorgesehene widerlegliche Vermutung ist zwischen den Ressorts strittig und wurde daher in eckigen Klammern gesetzt. Sie lautet:

*"(2) [Wird mit einer baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen, so wird vermutet, dass die Ankündigung in der Absicht erfolgte, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat.]"*

## **Bewertung des GdW:**

### **(1)**

#### **Zu Abs. 1 Grundlage des Schadensersatzes**

Die bloße Ankündigung des Vermieters eine bauliche Veränderung vorzunehmen, bedeutet für sich genommen auch dann keinen Schaden für den Mieter. Dies gilt selbst dann, wenn es in der Absicht erfolgt, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Ein Schaden entsteht für den Mieter dann, wenn das Mietverhältnis aufgrund der Modernisierungsankündigung oder der Modernisierungsvereinbarung beendet, aufgehoben oder insbesondere gem. § 561 BGB gekündigt worden ist und der Mieter sich eine neue Wohnung suchen muss. Wie beim vorgetäuschten Eigenbedarf sollte festgestellt werden, dass der Schadensersatz erst dann begehrt werden kann, wenn der Mieter die Wohnung räumt oder er im Hinblick auf die Kündigung oder den Aufhebungsvertrag entsprechende Vermögensdispositionen getätigt hat.

Weiter sieht Satz 2 vor, dass "dasselbe gilt, wenn der Vermieter eine bauliche Veränderung durchführt, die eine solche Absicht erkennen lässt." Ausweislich der Begründung ist ein Verhalten gemeint, das § 6 Abs. 1 Nr. 3 WiStG-E inklusive des Klammerzusatzes entsprechen dürfte. Allerdings ist hierfür ein "erkennen lässt" zu unbestimmt und bedarf eines objektiven Maßstabs. Entsprechende Fälle dürften aber bereits von Satz 1 gedeckt sein, so dass Bedarf für die in Satz 2 vorgesehene Regelung nicht besteht.

#### **Der GdW schlägt vor,**

- in Abs. 1 klarzustellen, dass Schadensersatz dann verlangt werden kann, wenn der Mieter Vermögensdispositionen aufgrund der unwirksamen Modernisierungsankündigung vorgenommen hat.
- Satz 2 in Abs. 1 zu streichen.

### **(2)**

#### **Widerlegliche Vermutung**

Um dem Mieter die Beweisführung zu erleichtern, ist eine widerlegliche Vermutung vorgesehen. Sie knüpft daran an, dass der Vermieter nicht binnen eines Jahres nach dem angekündigten Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung mit der angekündigten baulichen Maßnahme begonnen hat. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat.

Die in Abs. 2 zur Diskussion gestellte Vermutungsregelung konterkariert die in Abs. 1 verlangte Absicht. Liegt der Tatbestand einer Zeitüberschreitung vor, so vermutet der Entwurf Absicht. Damit die Vermutungsregelung nicht greift, muss der Vermieter nach Abs. 2 Satz 2 den Vollbeweis dafür erbringen, dass er die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat. Der Vermieter muss also dem

Gericht zweifelsfrei vortragen, dass der spätere Beginn der Modernisierung etwa an fehlenden Bau- oder Handwerkerkapazitäten oder – etwa bei einer umfassenden Modernisierung – an einer zu späten Behandlung durch die Bauaufsichtsbehörden liegt.

Aus diesem Zusammenspiel der Regelungen folgt, dass es der Vermieter ist, der zu beweisen hat, dass keine Absicht vorliegt. Dies kann nicht richtig sein, entspricht nicht zivilprozessualen Regeln und führt zu einer Schieflage mit dem Offizialprinzip im Rahmen des vorgesehen § 6 WiStG-E.

**Der GdW fordert daher,**

Abs. 2 zu streichen.