



**ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE** **ZDB**

**Stellungnahme
des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB)
zum**

**Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige
Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die
Modernisierung der Mietsache
(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 10. Juli 2018**

8. August 2018

I. Vorbemerkungen

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes vertritt als größter Branchenverband rund 35.000 mittelständische Bauunternehmen. Wir repräsentieren das gesamte Spektrum des Baugewerbes: Vom Hochbau, Straßen- und Tiefbau bis zum Ausbau. Dazu gehören u.a. Fliesenleger, Zimmerer, Brunnenbauer, Spezialtiefbauer, Estrichleger bis hin zum Schlüsselfertigbau sowie Firmen, die von der Projektabwicklung bis hin zum Facility Management alle Dienstleistungen anbieten sowie komplette ÖPP-Projekte abwickeln. Unter dem Dach des ZDB sind sowohl handwerklich geprägte, inhabergeführte kleinere Unternehmen sowie große Mittelständler versammelt.

Als Branchenverband der Bauwirtschaft beschränken wir unsere Stellungnahme auf diejenigen Aspekte, die die Baubranche betreffen.

II. Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierung

1. Herabsenkung des Umlagesatzes von 11 auf 8 Prozent

Grundsätzlich teilen wir die Ansicht, dass neben der Bezahlbarkeit des Wohnens die Ziele einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen und der hierfür erforderlichen notwendigen Anreize für die Wohnungswirtschaft miteinander in Einklang zu bringen sind.

Allerdings sind wir der Auffassung, dass die im Referentenentwurf vorgesehene Absenkung des Umlagesatzes von 11 auf 8 Prozent für die Dauer von zunächst fünf Jahren im Hinblick auf die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist,

der falsche Weg ist und falsche Signale an modernisierungswillige Vermieter sendet. Ausweislich des Koalitionsvertrages soll die Förderung der energetischen Gebäudesanierung weiter fortgeführt und die bestehenden Programme überarbeitet und besser aufeinander abgestimmt werden (Rn. 5376/5377). Mit der nun im Referentenentwurf vorgesehenen Absenkung des Umlagesatzes auf 8 Prozent wird hingegen genau das Gegenteil erreicht – die energetische Gebäudesanierung wird gebremst und für Vermieter unattraktiver. Eine Beschränkung des Umlagesatzes ist investitionshemmend und sollte in dieser Form nicht umgesetzt werden; jedenfalls nicht für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierungsmaßnahmen).

Insbesondere steht die Erstreckung der Absenkung des Umlagesatzes auch auf energetische Modernisierungsmaßnahmen im Widerspruch zu der von der Bundesregierung im Koalitionsvertrag ausgerufenen ambitionierten und sektorübergreifenden Energieeffizienzstrategie mit dem Leitprinzip „Efficiency First“. Hiernach soll der Energieverbrauch bis zum Jahr 2050 um 50 Prozent gesenkt werden (Rn. 3347 – 3350). Das Gleiche gilt auch für die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ der Bundesregierung. Auf Seite 8 des Referentenentwurfs wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ der Bundesregierung ist, durch eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien den Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um rund 80 Prozent gegenüber 2008 zu senken. Dies erfordert erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand, die nur durch entsprechende Investitionsanreize realisiert werden können.

Die investitionshemmende Wirkung der geplanten Herabsenkung des Umlagesatzes läuft diesen Zielen aber entgegen. Anstatt Investitionen zu hemmen sollte über weitere Investitionsanreize nachgedacht und diese auch umgesetzt werden. Nur so kann der Wohnungsbestand an die Herausforderungen der kommenden Jahre angepasst werden. Dies gilt sowohl für die Herausforderungen im Bereich der Energieeinsparung als auch im Bereich der zunehmend benötigten altersgerechten Wohnungen.

Bei den nun zum Schutz der Mieter geplanten Gesetzesänderungen werden aber eben diese notwendigen Investitionen in den Gebäudebestand – sei es zur energetischen Modernisierung sowie zur Herstellung barrierefreier und altersgerechter Wohnungen – gebremst. Diese Investitionsbremse hat dabei nicht nur negative Auswirkungen auf die notwendige Modernisierung des Wohnungsbestandes, sondern auch auf den Umweltschutz.

Die im Referentenentwurf enthaltene Begründung zur Einbeziehung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen in die Absenkung überzeugt bei der vorzunehmenden Abwägung nicht. Auf Seite 21 wird diesbezüglich ausgeführt, dass die vorgesehenen Änderungen im Modernisierungsrecht dazu führen können, dass Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen unterlassen. Hiervon können auch energetische Modernisierungen betroffen sein. Soweit hierdurch erwünschte Energieeinspareffekte nicht oder nicht in vollem Umfang erreicht werden können, ist dies aus sozialpolitischen Gründen hinzunehmen.

2. Allgemeine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten

Erschwerend kommt hinzu, dass die geplante Neueinführung einer allgemeinen Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten auch für energetische Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1 BGB geltend soll. Eine solche Begrenzung wirkt sich im Ergebnis ebenfalls investitionshemmend aus. Notwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie notwendige Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums werden hierdurch eindeutig gehemmt.

Aus unserer Sicht ist dies nicht mit der sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts vereinbar.

Insbesondere auch hinsichtlich der Schaffung barrierefreien Wohnraums zeigt der Koalitionsvertrag auf, dass der behinderungsgerechte, barrierefreie Wohnungsbau gefördert werden soll, damit Menschen mit Behinderungen eine Wahl haben, wo und wie sie leben wollen (Rn. 4371 – 4373).

Die nun geplanten Änderungen im Mietrecht werden jedoch dazu beitragen, dass notwendige und wünschenswerte Investitionen der Eigentümer bzw. Vermieter in den Wohnungsbestand unterbleiben oder zumindest drastisch zurückgehen.

Die vorgesehene Begrenzung der umlagefähigen Kosten durch eine Kappungsgrenze erscheint daher nur bei sogenannten „Luxusmodernisierungen“ sinnvoll.

3. Einführung vereinfachtes Verfahren

Ein richtiger und wichtiger Schritt zur Förderung von notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen sowie notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums ist hingegen die geplante Einführung eines vereinfachten Verfahrens. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass notwendige und sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen eher umgesetzt werden, da Vermieter die umzulegenden Kosten leichter berechnen können.

Bei der Begrenzung des vereinfachten Verfahrens auf Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10.000 Euro pro Wohnung ist jedoch zu beachten, dass diese Grenze für einen Großteil der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen nicht ausreichend ist.

Soll beispielsweise in einer Geschosswohnung im Bestand das Badezimmer barrierefrei umgebaut werden, muss im Rahmen des Umbaus im Regelfall in die Bausubstanz eingegriffen werden. Die hier anfallenden Gesamtkosten für die beteiligten Gewerke übersteigen dabei deutlich die Grenze von 10.000 Euro. Im Regelfall wird hier mindestens mit einem Kostenumfang von 20.000 Euro zu rechnen sein.

Da jedoch gerade energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums unmittelbar dem jeweiligen Mieter zugutekommen, sollte bei diesen Maßnahmen die Grenze für das vereinfachte Verfahren auf mindestens 20.000 Euro erhöht werden.

4. Schadensersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses

Gegen die Pläne, Mieter vor einem bewussten und absichtlichen „Herausmodernisieren“ besser zu schützen, ist von unserer Seite nichts einzuwenden. Jedoch sollte bei der geplanten Regelung auf § 559d Abs. 2 verzichtet werden. Eine Vermutung dahingehend, dass die Ankündigung einer baulichen Veränderung in der Absicht erfolgte, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen, wenn mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigten Beginn bzw. nach Zugang der Ankündigung begonnen wurde, wirkt sich ebenfalls investitionshemmend aus. Eine solche Regelung kann Vermieter dazu bewegen, von grundsätzlich sinnvollen und auch im Mieterinteresse liegenden Modernisierungsmaßnahmen Abstand zu nehmen, da der Vermieter die Schadensersatzpflicht aus § 559d Abs. 2 fürchtet. Es liegt oftmals nicht in der Hand der Vermieter, wann eine bauliche Maßnahme tatsächlich ausgeführt wird. Gründe für Verzögerungen sind vielfältig und resultieren

oftmals aus verschiedenen Sphären. Verzögert sich z. B. eine andere Baustelle des mit der Modernisierung beauftragten Unternehmers, kann sich als Folge auch der Beginn der angekündigten Modernisierungsmaßnahme verzögern. In solchen Fällen läuft der Vermieter Gefahr, dass sich die Verzögerung auf zwölf Monate beläuft und er sich gegenüber seinen Mietern schadensersatzpflichtig macht.

Eine solche Schadensersatzpflicht an einen bloßen Zeitablauf zu knüpfen wird viele Vermieter abschrecken und davon abhalten, sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

III. Schlussbemerkungen

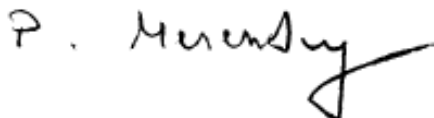
Im Hinblick auf die geplanten Gesetzesänderungen kritisieren wir, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums gleich gesetzt werden mit sog. „Luxusmodernisierungen“. Dies ist im Ergebnis das falsche Signal an Vermieter, die ihre Bestandsimmobilien im Sinne des Koalitionsvertrages energetisch modernisieren oder barrierefrei umbauen wollen. Diese zwingend notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Bestandswohnraum müssen auch zukünftig gefördert werden.

Wir fordern daher, dass die Regelung zur Absenkung des Umlagesatzes von 11 auf 8 Prozent sowie die Einführung einer allgemeinen Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten nicht für Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierungsmaßnahmen) sowie für Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums gelten sollen. Überdies sollte bei diesen Maßnahmen die Grenze für das vereinfachte Verfahren auf mindestens 20.000 Euro erhöht werden.

Zudem sollte auf eine Vermutungsregelung wie in § 559d Abs. 2 gänzlich verzichtet werden. Hiervon werden auch redliche Vermieter erfasst, die eben nicht ein bewusstes und absichtliches „Herausmodernisieren“ ihrer Mieter im Auge haben, sondern vielmehr ihre Immobilien an die Herausforderungen der Zukunft anpassen wollen.

Auch zur Verfolgung und Erzielung der sich aus dem Koalitionsvertrag ergebenden politischen Ziele ist es erforderlich, sowohl die energetischen Modernisierungsmaßnahmen als auch die Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums aus den geplanten Verschärfungen auszunehmen und es hier mindestens bei der derzeitigen Gesetzlage zu belassen oder aber über spezielle Förderungen dieser Modernisierungsarten nachzudenken.

Zentralverband Deutsches Baugewerbe



Rechtsanwalt Dr. Philipp Mesenburg
Leiter Hauptabteilung Recht



Rechtsanwältin Dunja Salmen
Leiterin Abteilung Bau- und Vergaberecht