



Stellungnahme

Berlin, August 2018

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)

I. Einleitung

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz möchte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) die Regelungen zur Mietpreisbremse und zur Modernisierung anpassen. Ziel des BMJV ist, unter Berücksichtigung der sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern zu finden. Die Bezahlbarkeit des Wohnens soll in Einklang mit der Notwendigkeit des Modernisierens gebracht werden.

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

II. Mietpreisbremse

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) im Jahr 2015 hat der Gesetzgeber massiv und unverhältnismäßig in das Grundrecht auf Eigentum und in die Vertragsfreiheit eingegriffen. Die Mietpreisbremse war und ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel – die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen – zu erreichen. Die Mietpreisbremse ist verfassungswidrig. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen deutlich – insbesondere für untere Einkommensschichten. Einschneidendes Auswahlkriterium sind – nicht zuletzt wegen der Rechtslage – die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden. Aus diesen Gründen lehnt Haus & Grund Deutschland jede Verschärfung der Mietpreisbremse ab und fordert deren Abschaffung. Das Gutachten zur Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse ist veröffentlicht und dem BMJV hoffentlich bekannt. Es wird ausdrücklich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme gemacht.

Der guten Ordnung halber wird auf die Änderungen zur Mietpreisbremse im Referentenentwurf eingegangen.

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

Für die durch das BMJV eingebrachte Änderung, dass der Vermieter die Vormiete, soweit er sich darauf beruft, vor Abschluss des Mietvertrages benennen muss, besteht kein Regelungsbedarf. Dem Mieter steht bereits nach geltendem Recht ein einklagbarer Auskunftsanspruch zu. Dieser Auskunftsanspruch in Verbindung mit der bestehenden Rügemöglichkeit schützt den Mieter bereits heute vor – nach der Regelung der Mietpreisbremse – unzulässig hohen Mieten.

Durch den Entwurf wird die Pflicht zur Auskunft über die Vormiete von einem tatsächlichen Auskunftsbegehren des Mieters losgelöst und zeitlich vorverlagert. Zukünftig soll der Mieter immer und vor Vertragsschluss darüber informiert werden, ob sich der Vermieter auf die Vormiete beruft, wie hoch diese war und ob Änderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses hierbei unberücksichtigt geblieben sind. Diese Auskunft muss auch dann erfolgen, wenn der Mieter kein Interesse an ihr hat.

Darüber hinaus soll – anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen – der Vermieter bei versehentlicher Missachtung der vorvertraglichen Auskunftspflicht durch generellen Ausschluss der eigentlich zulässigen Vormiete sanktioniert werden. Diese Erhöhung der formalen Anforderungen schafft eine Fehlerquelle, offensichtlich mit dem Ziel, die nach dem Gesetz eigentlich zulässige Vormiete möglichst häufig auszuschließen. Diese Regelung trifft vor allem private Vermieter, die an den für den einfachen Bürger viel zu komplexen Anforderungen zu scheitern drohen. Der Geist dieser Regelungen lässt sich mit Blick auf den privaten Eigentümer, der Verbraucher ist, nicht mehr mit den Zuständigkeiten des den Entwurf vorlegenden Hauses vereinbaren.

Sanktionen wegen versehentlichen Unterlassens formaler Vorgaben sind dem Mietrecht zwar grundsätzlich nicht fremd. Sie sind aber bisher nicht derart absolut. So schuldet der Mieter die nach einer Modernisierung erhöhte Miete grundsätzlich erst drei Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung. Macht der Vermieter bei der Ankündigung allerdings formale Fehler, kann er die erhöhte Miete frühestens nach neun Monaten verlangen. Ähnliches muss auch bei der Berufung auf die Vormiete gelten. Ein kompletter Ausschluss der nach dem Gesetz zulässigen Vormiete aufgrund auch nur versehentlicher Nichtbeachtung formeller Voraussetzungen geht viel zu weit.

Haus & Grund Deutschland schlägt daher vor, dass die Berufung auf die Vormiete nur solange unzulässig ist, bis die Vormiete benannt wurde.

§ 556g Abs. 1a S. 2 BGB-E muss danach folgendermaßen formuliert werden: „Solange der Vermieter die Auskunft nicht oder nicht ordnungsgemäß erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e Abs. 1 zulässige Miete berufen.“

Eine solche Änderung würde dem gerecht, was mit einer erweiterten Auskunftspflicht erreicht werden soll: Der Mieter erhält erleichtert Auskunft über die Vormiete. Gleichzeitig darf der Vermieter die Vormiete – auch rückwirkend – nicht verlangen, solange er keine Auskunft erteilt. Der Mieter muss rückwirkend keine erhöhte Miete zahlen. Die eigentlich zulässige Vormiete wird jedoch nicht für immer ausgeschlossen, so dass sich die Regelung in die Systematik des BGB einpasst.

Alternativ zu diesem Vorschlag könnte § 556 Abs. 1a S. 2 BGB-E auf eine vorsätzliche Verletzung der Auskunftspflicht beschränkt werden, um die versehentliche Nichtbeachtung der formellen Anforderungen einer grundsätzlich zulässigen Miete nicht unverhältnismäßig zu sanktionieren.

Eine Ausweitung der Auskunftspflicht auf weitere Ausnahmetatbestände sowie weitere formale Anforderungen sind aus den oben genannten Gründen nicht zielführend und werden von Haus & Grund abgelehnt. Die Schaffung weiterer Formerfordernisse erfüllt nicht das Ziel des Mieterschutzes, sondern schafft nur eine weitere Fehlerquelle. Es wird dem Vermieter erschwert, sich auf eine an sich berechnigte Vormiete berufen zu können.

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

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

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

Laut Koalitionsvertrag sollen die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert werden. Im Referentenentwurf ist hingegen vorgesehen, die qualifizierte Rüge abzuschaffen. Der Mieter soll keine Tatsachen mehr geltend machen müssen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Es wird ihm also ermöglicht, „ins Blaue hinein“ zu rügen. Durch eine schlichte Behauptung, dass die verlangte Miete unzulässig sei, steht die vereinbarte Miete in Frage und der Vermieter sieht sich – eventuell auch erst nach einem längeren Zeitraum – hohen Rückforderungen des Mieters ausgesetzt. Es steht zu befürchten, dass Mieter künftig bereits prophylaktisch die Miete rügen. Der Vermieter wird hierdurch gezwungen, die zulässige Miete durch einen Richter feststellen zu lassen, was vermehrte und unnötige Rechtsstreitigkeiten herbeiführt sowie ein erhöhtes Kostenrisiko für den Vermieter bedeutet.

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

Der durch den aktuellen Referentenentwurf geplante Wegfall einer qualifizierten Rügepflicht ist vor allem für private Vermieter eine unverhältnismäßige und einseitige Belastung. Die Schwierigkeiten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind dem BMJV bekannt. Mit dem Ansatz, die gesetzlichen Mängel nunmehr einseitig zulasten der Vermieter – im Falle der privaten Vermieter sind es Bürger, die Verbraucher sind – zu regeln, verlässt der Gesetzgeber das dem BGB zugrunde liegende Verständnis des Zivilrechts.

III. Modernisierungsmieterhöhung

1. Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 BGB-E

Die Reduzierung des Modernisierungsmieterhöhungssatzes von derzeit 11 Prozent auf 8 Prozent setzt in Zeiten der hohen Anforderungen an energetische Modernisierung, der Digitalisierung und des demografischen Wandels ein falsches Signal. Die Klimaschutzziele der Bundesregierung, die eine Modernisierungsquote von zwei Prozent vorsehen, werden so nicht erreicht. Die privaten Immobilieneigentümer werden weiter verunsichert.

Eine jüngst durch das IW Köln veröffentlichte Berechnung zur Modernisierungsmieterhöhung zeigt, dass die Renditen bei einem Modernisierungsmieterhöhungssatz von 8 Prozent nur bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren bei allen Zinssätzen positiv sind. Bei einer realistischen Nutzungsdauer von 25 Jahren können die Investitionen jedoch nur bis zu einem Zinsniveau von etwa 2 Prozent wieder erwirtschaftet werden. Bereits bei einem nur geringen Anstieg der Zinsen werden viele Modernisierungen unrentabel, so dass die Gefahr eines Modernisierungsstaus im Bestand durch die geplanten Änderungen wächst. Der Standard der Bestandswohnungen würde für Jahre auf dem erreichten Stand verharren. Denn schon heute kostet die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme weitaus mehr als das, was bei der Modernisierungsmieterhöhung als Kostenansatz berücksichtigt werden kann. Grund dafür ist, dass der Vermieter die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten allein trägt.

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

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

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

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

2. Vereinfachtes Verfahren § 559c BGB-E

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund Deutschland die Einführung einer zusätzlichen Variante der Modernisierungsmieterhöhung durch das vereinfachte Verfahren. Damit greift der Gesetzgeber vom Grundsatz her einen Vorschlag von Haus & Grund Deutschland auf.

Problematisch ist allerdings in Absatz 4 die fünfjährige Ausschlussfrist der Modernisierung nach § 559 BGB, insbesondere vor dem Hintergrund ständig steigender Modernisierungsverpflichtungen, etwa durch Bauordnungsrecht oder Energieeinsparverordnung, aber auch vor dem Hintergrund WEG-rechtlicher Verpflichtungen. So sind zahlreiche Konfliktfälle denkbar, in denen ein privater Vermieter zunächst selbstständig für seine Ei-

gentumswohnung eine kleine Modernisierung vornimmt und innerhalb des Fünfjahreszeitraums erneut durch die Wohnungseigentümergeinschaft für eine Modernisierung – gegebenenfalls sogar gegen seinen Willen im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses – herangezogen wird. Diese Verpflichtungen sind nicht planbar, so dass zumindest ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand für solche Pflichten geschaffen werden muss. Ein Ausnahmetatbestand sollte zudem auch für den Fall geschaffen werden, dass der Vermieter die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist. Anderenfalls wird der Modernisierungsstau gerade bei den sanierungsbedürftigen Immobilien weiter vergrößert. Dies gilt es zu verhindern, um am Wohnungsmarkt keine zusätzlichen sozialen Verwerfungen entstehen zu lassen.

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

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

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

Haus & Grund Deutschland beanstandet zudem, dass sich der vorliegende Referentenentwurf deutlich in Widerspruch zum Koalitionsvertrag setzt. Dieser sieht vor, dass für kleinere Modernisierungen die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden. Die im Referentenentwurf vorgesehenen Verweise auf die bereits bestehenden Normen zur Ankündigung sowie zur Mieterhöhungserklärung stellen keine Erleichterung dar. Um die formalen Anforderungen tatsächlich – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – abzusenken, schlägt Haus & Grund Deutschland Folgendes vor:

▪ **Ankündigung**

Die Art der Maßnahme muss spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme in Textform angekündigt werden (§ 555c Abs. 1 S. 1 BGB). Zukünftige Betriebskosten müssen nicht angegeben werden, da die maximal anzusetzende Summe bereits gedeckelt wurde (10.000 Euro pro Wohneinheit). Zudem stellt die Errechnung der voraussichtlichen Betriebskosten gerade für private Vermieter ein Hindernis dar. Aufgrund der nur geringfügigen Mieterhöhungen im Rahmen des § 559c BGB-E ist eine solche Errechnung auch nicht zum Schutz der Mieter notwendig.

Dafür sollte § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB-E wie folgt geändert werden:

Nach der Angabe „§ 559“ wird „oder § 559c“ eingefügt. Hinter dem Wort Betriebskosten werden die Wörter „sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll“ ergänzt.

▪ **Mieterhöhungserklärung**

Die Mieterhöhung nach § 559c BGB-E ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a erläutert werden.

Dafür müsste der Gesetzentwurf folgendermaßen ausgestaltet werden:

§ 559c Abs. 3 BGB-E wird gestrichen. Dafür wird § 559b wie folgt geändert: Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt: „Die Mieterhöhung nach § 559c ist dem Mieter in Textform zu erklären. Soweit die Modernisierung der Modernisierungsankündigung entspricht, genügt es, wenn auf diese

verwiesen wird. Im Übrigen müssen die entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559c, 559a erläutert werden.“

▪ **Drittmittel**

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

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

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

IV. Sanktionierung bei Herausmodernisierung

1. Schadensersatz § 559d BGB-E

Haus & Grund Deutschland kritisiert die Einführung eines Schadensersatzes, da für sie kein Regelungsbedarf besteht. Der betroffene Mieter kann bereits über die allgemeinen Grundsätze Schadensersatz verlangen. Zudem ist die durch den Referentenentwurf vorgesehene Norm nicht praktikabel.

§ 559d Abs. 1 S. 2 BGB-E enthält eine Fiktion, die unwiderleglich ist. Sie unterstellt eine Absicht des Vermieters, den Mieter zu einer Beendigung des Mietverhältnisses zu bewegen, und knüpft hieran den Schadensersatz als Rechtsfolge. Den haftungsbegründenden Tatbestand eines Schadensersatzes zu fingieren, ist systemfremd und untergräbt zudem die Grundsätze der rechtsstaatlichen Beweislastverteilung.

Zudem trifft die Vermutungswirkung des § 559d Abs. 2 S. 1 BGB-E in Zeiten schlechter Verfügbarkeiten von Handwerkern insbesondere die kleinen privaten Vermieter, die wenig Einfluss darauf haben, wann ein Handwerksunternehmen mit den Baumaßnahmen beginnt. § 559d Abs. 2 S. 2 BGB-E kann dem nur wenig abhelfen. In welchem Umfang ein Nachweis zu erbringen ist, dass der Vermieter die Verzögerung nicht zu vertreten hat, bleibt durch den Gesetzesentwurf offen und wird durch die Gerichte zu klären sein.

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

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

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

verschoben wird oder nicht durchgeführt werden kann.“

2. Ordnungswidrigkeit

In § 6 Wirtschaftsstrafgesetze-E (WiStG-E) soll laut Referentenentwurf ein Ordnungswidrigkeitentatbestand für die in § 559d BGB-E geregelten Fälle verankert werden. Dem Vermieter kann danach eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro auferlegt werden, wenn er in der Absicht, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen,

- eine Modernisierungsmaßnahme ankündigt, die jedoch entweder als bauliche Veränderung, die die Mietsache grundlegend umgestalten würde, oder lediglich als Erhaltungsmaßnahme zu werten ist oder
- eine Mieterhöhung angibt, welche die neu eingeführte Kappungsgrenze überschreitet oder bei der der Abzug der fiktiven Instandhaltungskosten nicht erfolgt ist, oder
- eine bauliche Maßnahme in missbräuchlicher Weise durchführt, wobei dabei wohl insbesondere schikanoöses, nicht mehr vertretbares Verhalten erfasst werden soll.

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

V. Erfüllungsaufwand

1. Grundsätzliches

Rund 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland stehen im Eigentum von Privatpersonen, die als Verbraucher damit insbesondere ihre private Altersvorsorge absichern. Folglich wird der überwiegende Anteil von Mietwohnungen von privaten Vermietern gehalten. Nur zu einem geringen Anteil greifen die privaten Vermieter bei der Vermietung auf professionelle Mietverwalter zurück. Die Zuordnung des Erfüllungsaufwandes, der bei den privaten Vermietern anfällt, zum Erfüllungsaufwand der Wirtschaft ist also fraglich. Dieser sollte eigentlich bei dem Erfüllungsaufwand für Bürger aufgeführt werden.

Infolge dieser Zuordnung wird bei der Ermittlung des Erfüllungsaufwandes von falschen Annahmen ausgegangen. Für den Erfüllungsaufwand aller Vermieter werden der Zeitaufwand und die Personalkosten der professionellen Wohnungswirtschaft zugrunde gelegt. Bei der professionellen Wohnungswirtschaft ist der Zeitaufwand jedoch aufgrund des Massengeschäfts und der Expertise der Sachbearbeiter optimiert. Private Vermieter vermieten nur alle paar Jahre eine Wohnung neu und führen auch seltener und weniger Mieterhöhungen durch. Sie müssen sich jedes Mal neu in die Materie einarbeiten. Der jeweils von ihnen betriebene Zeitaufwand ist also um ein Mehrfaches höher zu veranschlagen.

2. Kosten durch die Erfüllung der Auskunftspflicht

Bei der Ermittlung der Kosten für die Erfüllung der Auskunftspflicht wird von falschen Annahmen ausgegangen.

Zunächst soll es laut Referentenentwurf nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes jedes Jahr zu ca. 780.000 Wiedervermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kommen. Leider wurde dies Zahl jedoch nicht durch eine recherchierbare Quelle belegt. Zudem sind die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nicht zwangsläufig deckungsgleich mit den Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt.

Wie hoch die Zahl der Neuvermietungen in Gebieten im Geltungsbereich einer Mietpreisbremse wirklich ist, ist daher offen.

Des Weiteren wird angenommen, dass „die Zahl der nach § 556d Absatz 1 BGB über der zulässigen Maximalmiete inserierten Wohnungen, ohne dass es eine Veranlassung – wie eine vorangegangene Modernisierung – gibt, bei rund 48 Prozent“ liegt. Hierbei wird sich auf eine Pressemitteilung des IW Köln (Institut der Deutschen Wirtschaft) vom 25. April 2017 berufen. Diese Zahlen lassen sich aber nicht aus der Pressemitteilung herleiten. Die Pressemitteilung setzt sich ausschließlich mit Inseraten bei Immobilienscout24 im Raum Berlin auseinander. Ob diese Zahlen bundesweite Gültigkeit haben, ist zweifelhaft. Zudem wird dort auch nur die Aussage getroffen, dass bei 62,3 Prozent der über Immobilienscout24 in Berlin angebotenen Mietwohnungen die inserierte Neuvertragsmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bei einzelnen Wohnungskategorien lagen 72 Prozent der angebotenen Neuvertragsmieten mindestens 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Gründe hierfür werden in der Pressemitteilung jedoch nicht genannt. Die in dem Referentenentwurf aufgestellte Vermutung, dass bei rund 48 Prozent der inserierten Wohnungen die Angebotsmieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ohne dass es hierfür eine Veranlassung – wie eine vorangegangene Modernisierung – gibt, lässt sich mit der zitierten Quelle also nicht belegen.

Schließlich wird davon ausgegangen, dass bei der Ermittlung der Neuvermietungsmiete nur 40 Prozent der privaten Vermieter auf örtliche Mietspiegel zurückgreifen. 70 Prozent der Vermieter sollen sich auf eigene Erfahrungen verlassen. Dann wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte der unzulässigen Mieten auf Unkenntnis bzw. Uninformiertheit zurückzuführen sind. Diese Vermieter sollen nicht von der Auskunftspflicht betroffen sein, da sie sich nicht auf die Vormiete berufen. Diese Zahlen beruhen auf der Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ des BBSR, die im April 2015 veröffentlicht wurde. Hierbei wurde jedoch nicht beachtet, dass die Mietpreisbremse erst seit Juni 2015 gilt. Vor diesem Zeitpunkt konnte die Neuvermietungsmiete frei festgelegt werden. Da Vermieter sich bis zu diesem Zeitpunkt bei der Neuvermietung weder an der Vormiete noch an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren mussten, liegt es auf der Hand, dass sie dies auch nicht gemacht haben. Seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse dürfte sich das Verhalten der privaten Vermieter aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben jedoch grundlegend geändert haben. Da die zitierte Studie sich jedoch ausschließlich mit Vermietungen vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse auseinandergesetzt hat, können ihre Ergebnisse keinesfalls für das Verhalten der privaten Vermieter bei der Neuvermietung für die Zeit nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse herangezogen werden. Es kann festgehalten werden, dass die für den Erfüllungsaufwand für die neue vorvertragliche Auskunftspflicht herangezogenen Fallzahlen nicht durch wissenschaftliche Zahlen untermauert sind.

Auch erschließt sich die Schlussfolgerung nicht, dass 70 Prozent der privaten Vermieter, die sich bei der Bestimmung der Miethöhe auf ihre eigenen Erfahrungen verlassen, den Anteil künftig auskunftspflichtiger Vermieter schmälern. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Regelmäßig werden sich private Vermieter bei der Neuvermietung auf ihre eigene Erfahrung anhand der erzielten Vormiete verlassen. Selbst wenn man die Richtigkeit der angeführten Fallzahlen unterstellt, hätte dies als Ergebnis zur Folge, dass mindestens gerade diese angeführten 70 Prozent der Vermieter künftig einer Auskunftspflicht unterliegen.

Bei dem Zeitaufwand wird wiederum nicht berücksichtigt, dass 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland im Eigentum von Privatpersonen stehen. Für diese können weder der Zeitaufwand entsprechend der professionellen Wohnungswirtschaft noch deren Personalkosten herangezogen werden. Deren Zeitaufwand dürfte weit höher ausfallen und dem Aufwand der Mieter entsprechen, eine qualifizierte Rüge zu verfassen. Er wird daher von Haus & Grund Deutschland auf 30 Minuten pro Auskunft bezüglich der Vormiete durch einen privaten Eigentümer geschätzt. Da die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete selbst bei Vorliegen eines Mietspiegels nicht ganz einfach ist, berufen sich immer mehr private Vermieter bei der Neuvermietung auf die Vormiete. Für einen großen Teil der durch private Vermieter erfolgten Neuvermietungen dürfte die neue vor-

vertragliche Auskunftspflicht also relevant sein. Wenn man die im Referentenentwurf veranschlagte Zahl von jährlichen Neuvermietungen in Höhe von 780.000 zugrunde legt, dürften private Vermieter insgesamt jährlich mindestens 360.360 ($780.000 \times 66 \%$ [Anteil der Mietwohnungen] $\times 70 \%$ [geschätzter Mindestanteil der Berufung auf die Vormiete]) Auskünfte zur Vormiete erteilen müssen.

Es muss festgehalten werden, dass sich die Autoren des Referentenentwurfs bei ihrer Datenrecherche nicht annähernd an wissenschaftlichen Standards orientiert haben. Es drängt sich vielmehr der Eindruck auf, dass ausschließlich Daten verwendet wurden, die die angestrebten Gesetzesänderungen stützen – unabhängig vom Grad der Seriosität der Daten und ihrer Quellen. Der Anspruch muss jedoch sein, Referentenentwürfe eines Bundesministeriums mit weitreichenden Folgen für einen Großteil der Bürger mit soliden Daten zu untermauern.

3. Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen

Auch bei der Änderung der Modernisierungsmaßnahmen wurde nicht berücksichtigt, dass bei privaten Vermietern nicht der Zeitaufwand der professionellen Wohnungswirtschaft zugrunde gelegt werden kann. Private Vermieter müssen auch bei Modernisierungen einen höheren Aufwand betreiben. Erfahrungen in der Beratung der Haus & Grund-Mitglieder haben gezeigt, dass hierbei bisher für die Ermittlung des Instandhaltungsanteils, der Berechnung der zulässigen Modernisierungsmieterhöhung und dem Verfassen der Ankündigung sowie später der Mieterhöhungsschreiben ein Zeitaufwand von zwei bis drei Stunden pro Wohnung benötigt wird. Hinzu kommen noch der Aufwand und die Kosten für eine rechtliche Beratung, ohne die die Erstellung einer formalrichtigen Modernisierungsankündigung und -mieterhöhung bisher in der Regel nicht möglich war.

Die Reduzierung des Zeitaufwandes beim vereinfachten Verfahren wird für private Vermieter auf ca. eine Stunde geschätzt. Der verbleibende Aufwand von ein bis zwei Stunden pro modernisierter Wohnung ließe sich weiter absenken, wenn die Formalien, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, abgesenkt würden. Zudem könnte dann die bisher zusätzlich erforderliche Rechtsberatung in vielen Fällen entfallen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.