



**ZDH**  
ZENTRALVERBAND DES  
DEUTSCHEN HANDWERKS

ZDH • Postfach 110472 • 10834 Berlin

Frau  
Barbara Leier  
Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz  
11015 Berlin

Haus des Deutschen Handwerks  
Mohrenstraße 20/21  
10117 Berlin  
www.zdh.de

Abteilung: Wirtschaft-, Energie-  
und Umwelt  
Ansprechpartner: Michel Durieux  
Tel.: +49 30 206 19-267  
Fax: +49 30 206 19-59-267  
E-Mail: durieux@zdh.de

Berlin, 10.08.2018

## Mietrechtsanpassungsgesetz

Sehr geehrte Frau Leier,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit uns zu dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes äußern zu können, da für unsere 587.000 Betreiber, der Bau-, Ausbau- und anlagentechnischen Gewerke, die mit einer energetischen, oder auch altersgerechten Modernisierung verbunden Maßnahmen von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind.

Gerne äußern wir uns zunächst im Folgenden zu den für uns wichtigen Punkten des Gesetzentwurfes.

- **Modernisierungumlage nicht absenken**

Die Bundesregierung hat die Bedeutung energetischer und altersgerechter Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mehrfach betont - im Koalitionsvertrag, im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, oder auch in der „Energieeffizienzstrategie Gebäude“. Auch der ZDH misst der energetischen und der altersgerechten Modernisierung des Immobilienbestandes eine herausragende Bedeutung bei. Neben einem Abgleich und einer Überarbeitung der bestehenden Bundesförderprogramme sollte jedoch auch weiterhin an einer Modernisierungumlage in Höhe von 11 Prozent festgehalten werden, da sich eine reduzierte Umlage investitionshemmend auswirkt.

- **Kappungsgrenze für Luxusmodernisierung**

Problematisch ist nach Auffassung des ZDH, dass eine allgemeine Kappungsgrenze für umlagefähige Modernisierungskosten, auch für energetische Modernisierungen nach § 555b Nr. 1 BGB gelten soll. Nach Einschätzung des ZDH ergibt sich hieraus ein vermeidbares Investitionshemmnis. Die Kappungsgrenze sollte auf Luxusmodernisierungen begrenzt sein und nicht für energetische oder altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen gelten.

Vereinsregisternummer:  
VR 19916 Nz, Amtsgericht  
Berlin Charlottenburg  
Steuernummer:  
27/622/50987

Bankverbindungen:  
Landesbank Berlin Girozentrale  
13 327 810 (BLZ 100 500 00)  
IBAN DE24 1005 0000 0013 3278 10  
BIC/SWIFT BELAEBEXXX

Berliner Volksbank  
830 183 2002 (BLZ 100 900 00)  
IBAN DE94 1009 0000 8301 8320 02  
BIC/SWIFT BEVODEBB

**DAS HANDWERK**  
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

- **Sonderkündigungsrecht**

Da energetische und altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen unmittelbar dem Mieter nutzen, sollte von einem Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB für diese Maßnahmen abgesehen werden. Zumal Modernisierungen im geringinvestiven Bereich, wie im Referentenentwurf ausgeführt, nicht zu einer unbilligen Härte für den Mieter führen dürften.

- **Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren**

Zu begrüßen ist das Vorhaben ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einzuführen. Hierdurch sollten gerade Kleinvermieter angereizt werden, entsprechende Modernisierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Das vereinfachte Verfahren jedoch auf Maßnahmen bis zu 10.000 Euro zu begrenzen, ist nach Auffassung des ZDH zu kurz gegriffen. Die Grenze sollte hingegen auf mindestens 20.000 Euro angehoben werden, da bei energetischen und altersgerechten Umbaumaßnahmen in der Regel in die Bausubstanz eingegriffen wird. Hierdurch liegen entsprechende Modernisierungskosten zumeist über 20.000 Euro.

Falls sich über die Punkte hinausgehende Anregungen seitens unserer Mitglieder ergeben sollten, würden wir uns freuen Ihnen diese ebenfalls, mit der Bitte um Berücksichtigung, übermitteln zu dürfen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michel Durieux  
Referatsleiter  
Abteilung Wirtschaft,  
Energie- und Umwelt