

Stellungnahme

**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)**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme 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)

Mit dem Entwurf wird ein ausgewogener Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern angestrebt, der zugleich die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demographisch- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts berücksichtigt. Neben der Bezahlbarkeit des Wohnens geht es um die Ziele einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes und der hierfür erforderlichen notwendigen Anreize für die Wohnungswirtschaft. Diese sollen nach der Zielsetzung des Entwurfes miteinander in Einklang gebracht werden.

All diese Ziele werden jedoch verfehlt. Stattdessen handelt es sich um einen unverhältnismäßigen Eingriff in die privatrechtliche Vertragsfreiheit und in private Vermögenswerte zu Lasten der Vermieter. Der dem Mietrecht immanente Interessenausgleich wird damit weiter ausgehebelt. Der Entwurf des MietAnpG trägt somit dazu bei, die Investitionsbereitschaft der mittelständischen Immobilienwirtschaft in den Mietwohnungsbau weiter zu erschweren. Gesamtgesellschaftliche Herausforderungen zur Energiewende und die Herausforderungen in Bezug auf den demographischen Wandel werden unterlaufen.

Wenn der Vermieter durch einseitige mietrechtliche Eingriffe nicht mehr marktkonform agieren kann, handelt es sich um eine teilweise gesetzliche Entwertung seiner Investition, mit der Folge, dass er diese Investition unterlassen wird. Bei bestandshaltenden Immobilienunternehmen werden weitere Kappungsgrenzen dazu führen, dass sie das fehlende Erhöhungspotential durch Anhebung der unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mieten ausgleichen müssen. Das Ansinnen, durch weitere Eingriffe in das Mietrecht Übertreibungen in Einzelfällen einzudämmen, kann so zu einem stärkeren Anstieg der unteren Mietpreise führen.

Bei dem Entwurf des MietAnpG handelt es sich im Ergebnis um soziale Symbolpolitik zu Lasten unternehmerischer Leistung und Risikobereitschaft. Es besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf.

Im Einzelnen:

Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)

Grundsätzliches

In die Regelungen zur Mietpreisbremse und die Änderungen des MietAnpG wird eine sozialpolitische Bewertung hineingelegt, die das Mietrecht nicht leisten kann. So wird in der Begründung des Entwurfes (Seite 12) unrichtigerweise davon ausgegangen, dass nur die Mieter, die sich auf ihre Rechte aus den Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

berufen und diese durchsetzen, die direkte und indirekte Verdrängung von wirtschaftlich weniger starken Haushalten und Durchschnittsverdienern aus angespannten Wohnungsmärkten verhindern können.

Eine derartige Zielsetzung kann die Mietpreisbremse jedoch nicht erfüllen. Denn die Mietpreisbremse unterscheidet nicht zwischen wirtschaftlich starken und schwachen Mietern. Die Position von Mietern mit niedrigem Einkommen verbessert sich insofern nicht. Bei vielen Mietinteressenten für eine Wohnung, kann immer nur einer die Wohnung bekommen. Der Rest geht leer aus, mit oder ohne Mietpreisbremse. Die mietrechtliche Regulierung spielt insofern keine Rolle. Vermieter sind daran interessiert, dauerhaft solvente Mieter zu finden. Auf nachfragestarken Märkten werden sich finanziell schlechter gestellte Mietinteressenten kaum gegen Mieter mit höherem Einkommen durchsetzen können. Die Mietpreisbegrenzung wird daher das tatsächlich verfügbare Wohnraumangebot für untere Einkommensgruppen nicht vergrößern. Die Vermögensverhältnisse der potenziellen Mietinteressenten bleiben damit weiterhin das entscheidende Kriterium.

Vorvertragliche Auskunftspflicht zur Vormiete gem. § 556g Abs. 1a S.1 BGB-E

Vorvertragliche Auskunftspflichten sind nicht erforderlich, weil bereits die aktuelle Rechtslage dem Mieter einen umfassenden Schutz bietet. So sehen die Regelungen zur Mietpreisbremse bereits jetzt umfassende Auskunftspflichten des Vermieters vor, die damit erheblich über die Auskunft zur Vormiete hinausgehen. Der Mieter ist in einer vorteilhaften Rechtsposition, wenn er zunächst den Mietvertrag abschließt und dann ggf. nachträglich umfassend Auskunft verlangt. Aufgrund des bloßen Auskunftsverlangens oder einer späteren qualifizierten Rüge bestehen für den Mieter im Übrigen keinerlei Risiken in Bezug auf den Fortbestand des Mietverhältnisses.

Hinzu kommt, dass gerade wegen der mit der Mietpreisbremse verbundenen Rechtsunsicherheit für Vermieter und Mieter bislang bewusst auf vorvertragliche Auskunftsansprüche verzichtet wurde. Denn sowohl Vermieter als auch Mieter können die ortsübliche Vergleichsmiete und damit die zulässige Wiedervermietungsmiete in vielen Fällen nicht rechtssicher bestimmen. Selbst in den Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel werden vielfach lediglich ausschließlich Spannen angegeben, die keine punktgenaue Feststellung eines genauen Zahlenwertes ermöglichen. Das Problem spitzt sich zu in den Kommunen, in denen kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist und bestenfalls Vergleichswohnungen eine erste Orientierung bieten.

Um diese grundsätzliche gesetzesimmanente Rechtsunsicherheit nicht in den vorvertraglichen Bereich zu verlagern, hatte sich der Gesetzgeber bislang generell dafür entschieden, umfassende Auskunftsansprüche erst nach Vertragsabschluss zu gewähren, ohne dass der Fortbestand des Mietverhältnisses gefährdet wird. Um diese generelle Befriedungsfunktion zu erhalten, muss es auch zukünftig bei dem generellen Verzicht auf vorvertragliche Auskunftsansprüche bleiben.

Rechtsfolgen bei nicht ordnungsgemäßer Auskunft gem. § 556g Abs.1a Satz 2BGB-E

Es handelt sich um keine sachgerechte Sanktionsregelung. Denn sie vermeidet entgegen der Begründung (Seite 25) keine Gerichtsverfahren.

Obwohl bereits kraft Gesetzes die rückwirkende Teilnichtigkeit ab Vertragsbeginn für den Fall einer fehlerhaften oder fehlenden Auskunftspflichtverletzung angeordnet wird, so verbleibt dennoch der Streit über die Höhe der zulässigen Wiedervermietungsmiete ab Vertragsbeginn, weil die ortsübliche Vergleichsmiete in den meisten Fällen weder punktgenau noch rechtssicher festgestellt werden kann (siehe oben).

Gerichtsverfahren werden also durch diese Sanktionsregelung tendenziell eher gefördert statt reduziert, weil die Mietvertragsparteien in Rechtsstreitigkeiten über die vertragsrelevante Miete getrieben werden, und zwar bereits für die Zeit ab Vertragsbeginn. Die im bisherigen Gesetz zur Mietpreisbremse enthaltene Befriedungsfunktion, die den abgeschlossenen Vertrag mit den wesentlichen Inhalten nicht berührt, wird damit gefährdet oder sogar auch außer Kraft gesetzt. Rückwirkende Teilnichtigkeit ab Vertragsbeginn kommt nach alledem als Rechtsfolge nicht in Betracht.

Sollte sich eine Sanktionsregelung dennoch nicht vermeiden lassen, ist es zumindest sachgerecht, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, Fehler bei der Auskunftserteilung oder unterbliebene Auskünfte für die Zukunft zu korrigieren, so dass zumindest danach die bestandsgeschützte Vormiete rechtswirksam Vertragsbestandteil ist. Damit würde es sich lediglich um eine Teilnichtigkeit auf Zeit bis zur ordnungsgemäßen Auskunftserteilung handeln. Eine solche Regelung würde das mietrechtliche Konfliktpotential zeitlich und betragsmäßig begrenzen und damit tendenziell eher einer außergerichtlichen Lösung zugänglich sein.

Entfallen der qualifizierten Rüge gem. § 556g Abs.2 S.2 BGB-E

Vereinfachungen zur sogenannten Rügepflicht werden abgelehnt. Denn die Rüge muss bereits jetzt lediglich die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Um Anforderungen, die den Mieter davon abhalten könnten, Ansprüche geltend zu machen, handelt es sich demzufolge nicht. Dies gilt umso mehr, weil der Mieter die Möglichkeit hat, zuvor mit einem umfassenden gesetzlichen Auskunftsanspruch gem. § 556 g Abs. 3BGB, Auskunft über alle Tatsachen zu erhalten, die für die Zulässigkeit der Miete maßgeblich sind.

Im Übrigen wird auch mit der qualifizierten Rüge nach der Gesetzesbegründung zur bisherigen Mietpreisbremse dem Umstand Rechnung getragen, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe sowohl für Mieter als auch für Vermieter mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Solange der Mieter die Miete beanstandungslos zahlt, soll danach der Vermieter auf die Wirksamkeit der vertraglichen Abreden vertrauen dürfen (BT-Drs. 18/3121 S. 37). Die Pflicht zur qualifizierten Rüge dient damit ebenfalls dem mietrechtlichen Interessenausgleich.

Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen hätte ein Wegfall der qualifizierten Rüge unkalkulierbare negative Auswirkungen für die Immobilienpraxis. Denn eine solche Regelung würde Mietern unsubstantiierte Rügen ins Blaue hinein ermöglichen. Mieter würden in Zukunft

motiviert, flächendeckend inhaltsleere Rügen auf Verdacht auszusprechen. Ein unhaltbarer Zustand, der Verwaltungskapazitäten nachhaltig agierender Immobilienunternehmen bindet, grundlos Konflikte zwischen Vermieter und Mieter schürt und damit die in der gesetzlichen (qualifizierten) Rügepflicht angelegte Befriedungsfunktion in ihr Gegenteil verkehrt.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % für 5 Jahre in Gebieten mit Kappungsgrenzenverordnung gem. § 559 Abs.1 Satz 2 BGB-E

Die vorgesehene Einschränkung für Mieterhöhungen nach Modernisierung wird abgelehnt. Die Begründung des Referentenentwurfes geht schon vollkommen falsch davon aus, dass es sich bei der mietrechtlichen Regelung um eine Umlage handelt. Richtig ist vielmehr, dass es sich um ein Verfahren zur Mieterhöhung nach Modernisierung handelt, bei dem versucht wird, den erhöhten Wohnwert durch die Bezugnahme auf die Investitionssumme zu ermitteln. Die Investitionssumme ist also eine reine Berechnungsgröße.

Dabei wird der richtige marktwirtschaftliche Gedanke zu Grunde gelegt, dass üblicherweise kein Vermieter Investitionen vornimmt, deren Höhe nicht mit der Wohnwerterhöhung im Einklang steht, da er sonst den derzeitigen Mieter verliert oder die Vermietbarkeit der Immobilie gefährdet.

Bereits jetzt nimmt der Markt eine tatsächliche Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung vor. So kann nach einer energetischen Sanierung in vielen Fällen nicht der gesamte Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeit ausgeschöpft werden, da der Markt weder den damit einhergehenden Komfortgewinn ausreichend honoriert noch die kurzfristig zu erzielenden Energiekosteneinsparungen den gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten entsprechen.

Insbesondere mit energetischen Maßnahmen werden vielfach lediglich ordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt, die von den Mietern nicht oder nur teilweise als Wohnwertverbesserung wahrgenommen werden. Zudem kann der Vermieter in der Regel nur über das Ob der energetischen Sanierung bestimmen und nicht über das Wie und damit insbesondere nicht über die Investitionssumme, da durch die Energieeinsparverordnung Mindestanforderungen an energetische Sanierungen gestellt werden und zusätzliche bauphysikalische Anforderungen zur Vermeidung von Bauschäden bzw. Brand-, Statik und Schallschutzanforderungen hinzukommen.

Eine Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % der Modernisierungskosten führt damit dazu, dass die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbestand weiter abnimmt, da weniger Modernisierungsmaßnahmen als bisher wirtschaftlich darstellbar sind (siehe auch InWIS-Gutachten im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft

Immobilienwirtschaft Deutschland, Neitzel, Klöppel, Dylewski „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhungen nach Modernisierung“, Bochum, 2014).

Die gesellschaftlich gewünschte Anpassung der Wohnungen an den allgemein üblichen Standard, insbesondere in Bezug auf Energieeffizienz und Demographischen Wandel, werden vielfach unterbleiben.

Entgegen der Begründung (Seite 27f des Entwurfes) ist das Zinsniveau für die Mieterhöhung nach Modernisierung nicht von Bedeutung. Die Verbindung der Mieterhöhung nach Modernisierung mit der Höhe von Zinssätzen ist systemfremd.

Gegenstand der Mieterhöhung sind lediglich alle tatsächlich entstandenen Kosten. Die für die die Wohnung aufgewendeten Kosten betreffen allein die Baukosten, die unmittelbar für die Baumaßnahme aufgebracht werden, also direkt in die Wohnungsmodernisierung fließen. Gegenstand der Mieterhöhung sind also alle tatsächlich entstandenen Kosten für die Maßnahme. Hierunter fallen begrifflich nur die reinen Baukosten einschließlich der sogenannten Baunebenkosten. Zu den Baunebenkosten gehören nicht Finanzierungskosten, Kapitalbeschaffungskosten oder die durch die Modernisierung entstandenen neuen Betriebskosten (Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 4. Auflage 2014), da sie nicht unmittelbar in die Modernisierungsmaßnahme der Mietsache eingehen. Oder anders formuliert: Die Kapitalbeschaffung für eine Investition liegt allein im persönlichen Verantwortungsbereich des Vermieters und tangiert damit nicht die rechtliche Interessensphäre des Mieters, hat also mit dem Mietvertrag nichts zu tun.

Diese strikte gesetzesebegriffliche Abgrenzung verbietet es somit, die Begründung zu § 559 BGB an die Zinsentwicklung zu koppeln, weil diese lediglich die Eckdaten für die Kapitalbeschaffung des Vermieters definiert.

Wollte man dennoch die gesetzliche Begründung zur Mieterhöhung nach Modernisierung systemfremd an die Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes koppeln, müsste man konsequenterweise auch diskutieren, ob der Aufwand für die Kapitalbeschaffung in die Berechnung der entstandenen Kosten für die Modernisierung einbezogen werden muss. Die relevanten Kosten für die Mieterhöhung und damit auch die Höhe des Mieterhöhungsbetrages wären dann entsprechend höher.

Hinzu kommt, dass die Bindung an Zinssätze auch geschichtshistorisch nicht belegt ist. Die Bedingungen am Kapitalmarkt liefern damit keine Berechnungsrundlage für die gesetzliche Festlegung der Mieterhöhung nach Modernisierung i. H. v. 11 %.

Es gibt also keine Anhaltspunkte dafür, dass die Höhe der zulässigen Mieterhöhung in Höhe von 11 % durch den Gesetzgeber jemals kapitalmarktbezogen definiert worden ist. Klar ist lediglich, dass sich der Vermittlungsausschuss 1978 auf eine Mieterhöhung von 11 % politisch geeinigt hat. Dies war also ein rein politischer Kompromiss, bei dem die Mieterhöhung von 14 % auf 11 % gesenkt wurde. Dieser Betrag wurde lediglich auch unter Berücksichtigung der Situation am Kapitalmarkt für den Vermieter als vertretbar angesehen (siehe auch Rips, WuM, 2014, 695, 696 mit Verweis auf das Plenarprotokoll des Bundestages vom 22.06.1978).

Es besteht auch kein mietrechtlicher Kausalzusammenhang zu allgemeinen volkswirtschaftlichen Indikatoren, wie zum Beispiel durchschnittliche Zinssätze für Hypothekarkredite. Denn die Nachhaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen, also die auf die Investition zur Modernisierung zurückzuführende Wertentwicklung einer Immobilie, lässt sich allgemein nur sehr schwer vorhersagen. Viele Modernisierungen führen lediglich als Momentaufnahme zu einer Wertsteigerung, dienen mittelfristig jedoch lediglich dem Werterhalt. Dies gilt insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen mit hohem Instandsetzungsanteil oder/ und wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

Hinzu kommt, dass sich jede Modernisierungsmaßnahme in jedem Teilmarkt anders auswirkt, weil die Nachfragesituation unterschiedlich ist, nicht jede Maßnahme zu einer höheren Nachfrage führt und auch nicht immer mietspreisbildend ist. Beispielhaft genannt seien nur energetische Maßnahmen, deren Kausalität für den Mietpreis bislang nicht nachgewiesen werden konnte. Ein weiterer Beleg dafür, dass keine generelle Aussage zur Nachhaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden kann, ist der Umstand, dass Bestandsmodernisierungen zum Beispiel in schrumpfenden Regionen vielfach der Leerstandsreduzierung dienen, während der Nachfrageüberhang in Ballungsräumen eigentlich auch ohne Modernisierungsmaßnahme fortbestehen würde.

Dieser kleine Ausschnitt einer Vielzahl von Aspekten macht deutlich, dass es sich von vornherein verbietet, generelle Aussagen zur Werthaltigkeit von Modernisierungsmaßnahmen zu treffen. Hinzu kommt, dass die Vielzahl von Anlageformen mit der Geldanlage „Immobilie“ konkurriert⁰ und im Vergleich untereinander unterschiedliche, sehr individuelle, Vorteile und Nachteile für den jeweiligen Anleger/Investor bieten. Allgemeine Indikatoren, wie die bundesweit durchschnittliche Entwicklung diverser Zinssätze, lassen sich daher nicht in einen kausalen Zusammenhang zur Bewertung der Werthaltigkeit einer Modernisierungsmaßnahme bringen.

Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3 Euro/qm Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren gem. § 559 Abs. 3a BGB-E

Auch die Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3 Euro/qm wird abgelehnt. Denn bereits die o.g. Absenkung von 11 % auf 8 % führt vielfach zur Unwirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen (siehe oben). Das gilt ebenso für die Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 3,00 EUR/qm innerhalb von 6 Jahren, in dem keine weitere Mieterhöhung nach Modernisierung möglich sein soll.

Im Ergebnis werden Vermieter bei weiterer Absenkung der Erhöhungsmöglichkeit davon Abstand nehmen, Wohnraum zu modernisieren und somit auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen. Dies ist nicht mehr umsetzbar und somit insbesondere auch der klimaneutrale Gebäudebestand nicht zu erreichen.

Überdies muss bedacht werden, dass der wesentliche Anteil der vermieteten Wohnimmobilien Ende der 50er bis Ende der 70er Jahre entstanden sind. Diese Gebäude weisen nicht nur energetische Mängel auf, sondern entsprechen auch beim Wohnungszuschnitt nicht den

heutigen Anforderungen. Es können also in diesen Fällen ohne weiteres höhere Modernisierungskosten als 3 Euro/qm entstehen, ohne dass dies einen Missbrauch des Modernisierungsrechts indiziert.

Soweit im Referentenentwurf dargelegt wird, dass die vorhandenen Regelungen zur Höhe der Mieterhöhung nach Modernisierung nicht verhindern konnten, dass Mieter infolge erheblicher Mietsteigerungen nach Modernisierung ihre Wohnung aufgeben mussten, so ist bisher nicht klar, ob es sich um ein generelles Problem oder einzelne Missbrauchsfälle handelt. Jedenfalls dann, wenn ein Vermieter eine Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist oder er die Maßnahme auf Grund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat, kann begriffsnotwendig kein Missbrauch vorliegen. Für diese Fälle darf dann auch die Grenze von 3 Euro/qm nicht gelten.

Der absolute Betrag von 3 Euro/qm hat als fester Betrag ein Anpassungsdefizit und kommt in dieser Form zukünftig einer schrittweisen Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung gleich. Damit verstärken sich die oben dargelegten negativen Folgen tendenziell immer weiter. Ohne adäquaten Anpassungsindikator führt die Regelung zu einer schrittweisen Entwertung von Immobilienbeständen und dürfte unter Bezugnahme auf Art 14 GG verfassungsrechtlich fragwürdig sein.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 559c BGB-E

Es handelt sich um eine alternative Möglichkeit für Kleinvermieter, um kleinere Investitionen einfacher durchzuführen.

Herausmodernisieren

Grundsätzliches

Es ist sachgerecht, echte Missbrauchsfälle, die zum gezielten Herausmodernisieren von Mietern führen, zivilrechtlich durch eine Schadenersatzpflicht des Vermieters, zu sanktionieren. Mietern steht jedoch bereits jetzt im Einzelfall ein zivilrechtlicher Schadenersatzanspruch zu, wenn es durch Verschulden des Vermieters zur vorzeitigen Auflösung des Vertrages kommt (sogenanntes Auflösungsver schulden, siehe auch Seite 31 der Begründung). Insofern besteht kein Regelungsbedürfnis.

Aber auch in Bezug auf das gezielte Herausmodernisieren ist bisher nicht klar, ob es sich um ein generelles Problem oder nur um einzelne Missbrauchsfälle handelt. Über den Umfang von unverhältnismäßigen Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen liegen auch der Bundesregierung bislang keine Erkenntnisse vor. Auch über Klagen oder Beschwerden ist nichts

bekannt, da "Herausmodernisieren" in der Justizstatistik nicht gesondert erfasst wird (Antwort der Bundesregierung vom 04.07.2018, Az. 19/3217, auf eine Kleine Anfrage der AfD-Fraktion).

Das Gesetzgebungsbedürfnis ist demnach bislang auch empirisch nicht nachgewiesen.

Sicherlich in den Medien sind Fälle bekannt geworden, bei denen Mieter herausmodernisiert worden. Einzelfälle rechtfertigen jedoch kein Gesetzgebungsbedürfnis. Selbst in den medial aufbereiteten Fällen ist eben nicht immer klar, ob die Mieter tatsächlich gezielt herausmodernisiert worden sind. Denn wie in der Entwurfsbegründung auf Seite 32 deutlich ausgeführt, ist in subjektiver Hinsicht erforderlich, dass die finale Absicht des Vermieters auf die

Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters gerichtet ist. Bloßes billigendes Inkaufnehmen einer etwaigen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist hierfür nicht ausreichend. Ebenfalls nicht ausreichend ist es, wenn es sich bei der Beendigung des Mietverhältnisses um einen sehr erwünschten Nebeneffekt einer unabhängig hiervon geplanten baulichen Veränderung handelt. Um also ein signifikantes Mengengerüst zur Begründung des Gesetzgebungsbedürfnisses nachzuweisen, ist somit genau auch zwischen diesen Fällen zu differenzieren.

§ 559d BGB Schadenersatz bei Herausmodernisieren

Soweit zukünftig ein Gesetzgebungsbedürfnis nachgewiesen werden kann, kommt es darauf an, die tatbestandlichen Voraussetzungen so klar wie möglich zu formulieren, damit nicht Fehlinterpretationen dazu führen, dass gegen nachhaltig agierende Vermieter auf Grund vager Verdachtsmomente Ansprüche geltend gemacht werden.

§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E ist daher zu streichen, weil es kaum rechtssicher möglich ist, von der Durchführung einer baulichen Veränderung auf Absicht (=zielgerichtetes Herausmodernisieren) zu schließen.

Das gleiche gilt für § 559 Abs. 2 BGB-E, in dem bei 12monatiger Nichtdurchführung einer Maßnahme ein zielgerichtetes Herausmodernisieren generalklauselartig vermutet werden soll. Es liegt in der Natur der Sache, dass derartig unbestimmte Vermutungen Verdachtsmomente bei betroffenen Mietern bereits dann schaffen, wenn ein Vermieter größere Modernisierungsmaßnahmen plant. Dies kann nicht gewollt sein. § 559 Abs. 2 BGB-E ist daher ebenfalls zu streichen.

Stattdessen sollten klare Regelbeispiele verwendet werden, die im Ergebnis tatsächlich geeignet sind, betroffenen Mietern Orientierung zu geben, um das gezielte Herausmodernisieren durch unseriöse Vermieter zu sanktionieren. In der Begründung des Referentenentwurfes werden auf Seite 31 Regelbeispiele genannt, die diese Voraussetzungen erfüllen: Hierin heißt es : „...Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein Vermieter die Wohnung trotz Ankündigung einer baulichen Maßnahme gar nicht verändern will, sondern vielmehr beabsichtigt, die unveränderte Wohnung zu einer wesentlich höheren Miete neu zu vermieten oder im nicht vermieteten Zustand zu verkaufen...“.

Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise gem.

§ 6 WiStrG

Es ist sachgerecht, echte Missbrauchsfälle, die zum gezielten Herausmodernisieren von Mietern führen, zu sanktionieren. Das Gesetzgebungsbedürfnis ist jedoch bislang nicht nachgewiesen (siehe oben).

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch