



Berlin, 16. August 2018

Stellungnahme zum Referentententwurf 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.

Die Neue Richtervereinigung nimmt zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (MietAnpG) wie folgt Stellung:

Artikel 1

Nr. 3 a) (Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn)

Hinsichtlich der erforderlichen Form der vermierterseitigen Erklärung schlagen wir vor, dass diese Information bei Mietvertragsabschluss durch eine gesondert vom Mieter zu unterzeichnende Erklärung erteilt wird. Hierdurch werden Beweisschwierigkeiten und Unsicherheiten auf ein Minimum reduziert. Möglicherweise könnte der Gesetzgeber dazu ein Formblatt entwickeln, in dem die obligatorischen Informationspflichten aufgelistet und formuliert sind. Auf unbestimmte Tatbestandsvoraussetzungen, wie „*klar verständlich und in hervorgehobener Weise*“, deren Einhaltung letztlich durch Gerichte zu klären wäre, könnte verzichtet werden, weil das Formular zur Informationspflicht klar und deutlich auflistet, wober, für welchen Zeitraum vor der Neuvermietung zu informieren ist.

Zwar ist die in § 556g Abs. 1a Satz 2 vorgesehene Neuregelung grundsätzlich sinnvoll, sie sollte aber auch die anderen Ausnahmen in §§ 556e Abs. 2 und 556f BGB erfassen.

Nur so ist dem Mieter die Möglichkeit eröffnet, ohne Nachfragen, Erkundigungen und ggfls. Auskunftsklage zu überprüfen, ob die mit ihm vereinbarte Miete der „Mietpreisbremse“ unterfällt und falls ja, den gesetzlichen Vorgaben genügt. Der Mieter kennt i.d.R. nicht nur nicht die Höhe der Vormiete, sondern weiß auch nicht, ob der Vermieter in den davor liegenden 3 Jahren Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB durchgeführt hat,

ebensowenig, ob die angemietete Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet worden ist, wenn er sie im Jahr 2017 anmietet.

Sofern sich der Gesetzgeber nicht auf eine solche strenge Regelung einigen kann, sollte zumindest eine ausdrückliche Pflicht zur Auskunfterteilung auf ein entsprechendes Begehren des Mieters binnen zwei Wochen nach Zugang der Aufforderung kodifiziert werden. Kommt der Vermieter dem nicht nach, und stellt sich in dem darauf folgenden Rückforderungsprozess heraus, dass die vereinbarte höhere Miete zulässig ist, sollte jedenfalls ausdrücklich geregelt werden, dass der Vermieter die durch dieses Verfahren entstandenen Kosten zu tragen hat. Hierdurch wird nicht nur eine Verfahrensvereinfachung erreicht, da der Mieter nicht zunächst eine Auskunftsklage erheben muss, sondern auch die Nichterteilung der Auskunft durch den Vermieter sanktioniert.

3b)

Die Neuregelung der einfachen Rüge ist sinnvoll, um außergerichtliche Einigungen offen zu halten. Jedenfalls sollten Rückzahlungsansprüche auch rückwirkend entstehen, mit der Folge, dass der Vermieter bei Teilnichtigkeit des Mietvertrages zur Rückerstattung des gesetzwidrigen Mietanteils seit Mietvertragsbeginn verpflichtet ist. Damit wäre zugleich ein „Instrument“ geschaffen, welches die Einhaltung der Informationspflicht des Vermieters sicherstellen könnte, so dass nicht nur die Regelung in § 556 g Abs. 2 Satz 2 BGB aufgehoben werden sollte, sondern auch die in § 556 g Abs. 2 Satz 1 BGB, die diese Rückwirkung auf den Mietvertragsbeginn ausschließt. Der Vermieter, der wahrhaftig informiert und dennoch die Mietpreisbremse nicht einhält, sollte nicht dadurch belohnt werden, dass dies erst auf Initiative des Mieters nach dessen Rüge und für den Vermieter nur für die Zukunft finanzielle Folgen hat. Für den Vermieter, der unwahr oder überhaupt nicht informiert und gegen die Mietpreisbremse verstößt, muss das erst recht gelten und ist dies ein „Instrument“, den Vermieter bei seinem finanziellen Risiko, dass er einen teilnichtigen Mietzins seit Beginn des Mietverhältnisses an die Mieterseite zurückzahlen muss, zur Einhaltung der Informationspflicht und Mietpreisbremse anzuhalten.

Zu 4. a) (Ergänzung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache)

Das Ziel, die erheblichen Belastungen der Mieterinnen und Mieter, die durch den steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren entstanden sind, zu mindern, erreicht der vorgelegte Gesetzesentwurf nicht.

In Abweichung vom ursprünglichen Gesetzesentwurf ist in § 559 BGB lediglich geplant, die Modernisierungsumlage auf 8% und nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und auch nur für 5 Jahre abzusenken.

Der ursprüngliche Entwurf enthielt eine generelle Absenkung des Umlagesatzes auf 8%, ein sachgerechter Grund für die jetzige Beschränkung ist nicht ersichtlich. In der Höhe müsste die Umlage angesichts der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt deutlich niedriger ausfallen, um den Gewinn aus Modernisierungsmaßnahmen nicht einseitig zu Lasten der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen.

Auch die unbegrenzte Dauer der Mieterhöhung verstärkt die ungleiche Belastung, da nach ca. 10 Jahren die Kosten des Vermieters durch die erhöhten Mietzinszahlungen ausgeglichen sind.

Auch die Beschränkung der abgesenkten Modernisierungsumlage auf Gebiete mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt entspricht nicht einem ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Mieterinnen und Mieter in unterschiedlichen Wohnlagen für die gleichen Sanierungsmaßnahmen unterschiedliche Erhöhungsbeträge zahlen sollen.

Für die Befristung auf 5 Jahre sind keinerlei Gründe ersichtlich, diese ist unpraktikabel und es bleibt, diffus, wie sich die Höhe der Miete nach Ablauf der Frist verändert.

Zu 4. b)

Hier sollte als weitere Begrenzung eine Deckelung auf 50 % der bisherigen Nettokaltmiete eingefügt werden, da preisgünstiger Wohnraum für gering verdienende Mieterinnen und Mieter erhalten werden muss und eine Erhöhung auf mehr als Doppelte für diese Mieterschaft untragbar sein dürfte.

Zu 5.)

Gegen die Regelungen über das vereinfachte Verfahren bestehen derzeit keine Bedenken.

Die vorgeschlagene Vorschrift des § 559 d BGB dürfte das im Grundsatz zu begrüßende Ziel, das Herausmodernisieren zu verhindern, nicht erreichen, da eine hierauf gerichtete Absicht in der gerichtlichen Praxis kaum nachweisbar sein dürfte. Auch die Regelung einer widerleglichen Vermutung bei Nichtbeginn der Arbeiten innerhalb von 12 Monaten birgt die Gefahr, dass zur Vermeidung dieser Vermutung kleinere, aber den Wohngebrauch durchaus störende Arbeiten begonnen werden, dann aber stocken und die Mieterschaft ggf. gerade dadurch veranlasst werden mag, die Wohnung zu verlassen.

Wenn allerdings die Mieterinnen und Mieter nicht befürchten müssen, nach einer Modernisierung die Kosten nicht mehr tragen zu können, werden sie sich nicht veranlasst sehen, die Wohnung zu verlassen. Daher kann einem Herausmodernisieren nur wirksam begegnet werden, wenn anstehende Modernisierungsmaßnahmen nicht geeignet sind, einen solchen Druck auf die Bestandsmieter auszuüben

Zu den Artikeln 2 bis 4 verzichten wir vorerst auf eine Stellungnahme.

II.

1.

Die Neue Richtervereinigung regt zudem an, das Recht der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung zu ändern. Nach geltender Rechtsprechung, die sich auf den gesetzgeberischen Willen beruft, besteht der Duldungsanspruch immer dann, wenn die Energieeinsparung *nachhaltig* ist, also dauerhaft Energie eingespart wird. Nachhaltig ist die Einsparung schon dann, wenn überhaupt eine *messbare Einsparung* an Energie erzielt wird und diese *dauerhaft* ist. Für den Begriff der Nachhaltigkeit ist nicht die Feststellung einer bestimmten Mindestenergieeinsparung erforderlich (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 559 Rn. 99-101, beck-online mwN). Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass nicht unerhebliche Mieterhöhungen wegen energetischer Modernisierung ausgesprochen werden, für den Mieter jedoch eine finanziell wesentlich geringere Energieeinsparung eingetreten ist, da diese ja nur gerade „messbar“ sein müsse. Es ist jedoch nicht vertretbar, dass allein die Mieterinnen und Mieter die hohen Kosten der Modernisierung im Interesse des Klimaschutzes tragen müssen. Hier bedarf es dringend einer Rückkehr zum das Vertragsrecht beherrschenden Äquivalenzprinzip.

2.

Abschließend wollen wir zudem dringend anregen, die bereits seit geraumer Zeit vorliegenden Gesetzentwürfe zur Reform der sog. Schonfristregelung ebenfalls dem Bundesgesetzgeber vorzulegen. Die Beschränkung dieser Regelung allein auf die fristlose Kündigung erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt und begünstigt die Verdrängung der Mieterinnen und Mieter aus den Innenstädten.