



Kurzkommentierung der mit der Mietrechtsnovelle 2.0 geplanten Änderungen auf Basis des Grundlinienpapiers vom Bundes- ministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

**IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter**

Januar 2016

1. Mieterhöhung nach Modernisierung

- **Acht statt elf Prozent**

Statt bisher elf Prozent sollen Vermieter nach einer Modernisierung künftig nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen.

Kritik/Position des IVD: Berechnungen des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) haben ergeben, dass bereits eine Reduzierung der Modernisierungsmieterhöhung von elf auf zehn Prozent die Wirtschaftlichkeit vor allem kleinerer Modernisierungsmaßnahmen in Frage stellt. Durch die geplanten Neuregelungen werden Vermieter davon Abstand nehmen, Wohnraum zu modernisieren und somit auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen. Nachteilig würde sich die Modernisierungsbremse auch auf das Erreichen der energiepolitischen Ziele auswirken. Dass die Modernisierungsmieterhöhung hier eine wichtige Rolle spielt, hat auch die Bundesregierung erkannt. Denn in ihrem „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ (NAPE) hat sie formuliert, dass „bei der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden“. Die nun bekannt gewordenen Pläne würden mit ihrer Umsetzung die Anreize nicht nur verringern, sondern abschaffen. Auch der altersgerechte Umbau würde auf der Strecke bleiben.

- **Kappungsgrenze nach Modernisierung**

Für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete um höchstens 50 Prozent, maximal um vier Euro pro Quadratmeter, steigen dürfen.

Kritik/Position des IVD: Auch durch die neue Kappungsgrenze werden Modernisierungsmaßnahmen verhindert, da zum einen das Mieterhöhungspotential eingeschränkt wird und zum anderen durch die Ergänzung einzuhaltender Höchstbeträge und Fristen zusätzliches Streitpotential geschaffen wird. Mit der geplanten Kappungsgrenze geht das Grundlinienpapier über den Koalitionsvertrag hinaus, der eine solche Regelung nicht vorsieht.

- **Strenger Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**

Es ist zudem geplant, einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gesetzlich zu regeln. Hiernach sollen künftig nur solche Maßnahmen bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt wer-

den, die ein „verständiger Vermieter vorgenommen hätte, wenn er sie selbst zahlen müsste“.

Kritik/Position des IVD: Bereits jetzt ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass nur solche Kosten bei einer Mieterhöhung berücksichtigt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass dem Eigentümer eine weitreichende Dispositionsfreiheit zusteht, die auch langfristige Erwägungen im Hinblick auf die Verwertung des Eigentums beinhalten muss. Auch aus diesem Grund kann ein Vermieter nicht verpflichtet sein, den billigsten Anbieter für Leistungen, die der Mieter beansprucht, auszuwählen. Eine gesetzgeberische Initiative erscheint aufgrund dieser über Jahre entwickelten Grundsätze entbehrlich. Diese sind bereits ausreichend, um eine interessengerechte Lösung herbeizuführen, so dass die geplante Neuregelung abzulehnen ist.

- **Härtefallabwägung**

Künftig soll eine finanzielle Härte vorliegen und damit eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen sein, soweit durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt. Entgegen der bisherigen Rechtslage soll zudem auch dann eine Härtefallprüfung stattfinden, wenn die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist (vgl. § 559 Abs. 4 Nr. 1 BGB).

Kritik/Position des IVD: Nach herrschender Meinung in der Literatur und Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine starre Belastbarkeitsgrenze dem Einzelfall nicht gerecht werden kann. Befindet sich die Belastung bereits auf einem höheren Niveau, sind Mieterhöhungen künftig generell ausgeschlossen. Modernisierungen bleiben aus, obwohl nach bisherigen Maßstäben kein Härtegrund vorlag. Dies ist vor allem anzunehmen bei Haushalten, die über ein höheres Einkommen verfügen. Dass eine Interessenabwägung künftig selbst dann vorzunehmen ist, auch wenn der zu erreichende Zustand lediglich allgemein üblich ist, ist kritisch zu sehen. In Kombination mit der starren Belastungsgrenze von 40 Prozent nimmt dies dem Vermieter die Möglichkeit, per se eine zeitgemäße Modernisierung durchzuführen. Dies hätte auch zur Folge, dass sich der Wohnungsbestand nicht weiterentwickeln kann, sondern schlimmstenfalls verkommt, was auch nicht im Interesse der Mieter und Mietinteressenten ist.

- **Vereinfachtes Verfahren**

Dem recht komplizierten Verfahren zur Durchsetzung einer Modernisierungsmieterhöhung soll dem Vermieter künftig ein vereinfachtes Verfahren als Alternative zur Verfügung gestellt

werden. Im vereinfachten Verfahren sollen die Instandhaltungskosten mit einer Pauschale angesetzt werden und der Zinsvorteil zinsloser oder zinsverbilligter Darlehen, die zur Finanzierung der Maßnahme aufgenommen worden sind, unberücksichtigt bleiben. Dafür beträgt der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden können, nur vier Prozent jährlich.

Kritik/Position des IVD: Tatsächlich ist die Begründung einer Duldungspflicht einer Modernisierungsmaßnahme in der Praxis oftmals problematisch, da das Verfahren recht kompliziert ist. In Ansehung des ohnehin niedrigen Zinsniveaus stellt die Möglichkeit, den Zinsvorteil unberücksichtigt zu lassen, jedoch keinen wirklichen Vorteil dar. Einen echten Vorteil – auch für die „normale“ Modernisierung – würde lediglich die Möglichkeit bieten, die von den Baukosten abzuziehenden Instandsetzungskosten zu pauschalisieren. Ob der eingeschlagene Weg zu befürworten ist, hängt vom noch abzuwartenden konkreten Regelungsvorschlag ab.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete/Mietspiegelrecht

- **Verlängerung des Bemessungszeitraums auf zehn statt vier Jahre**

Bisher fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete alle Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre ein. Künftig soll dieser Bezugszeitraum auf zehn Jahre verlängert werden, um eine breitere Basis zu erhalten und somit auch die Anzahl der Datensätze zu erhöhen. Hierdurch erhofft man sich offenbar eine höhere statistische Belastbarkeit der Angaben im Mietspiegel.

Kritik/Position des IVD: Der in dem Koalitionsvertrag vereinbarte Zweck wird mit der Verlängerung des Bezugszeitraumes nicht erreicht. Denn Ziel einer belastbaren statistischen Größe ist nicht, möglichst viele Werte in den Datensatz aufzunehmen, sondern genau die richtigen, typischen Werte zu nutzen, die in diesem Fall eine aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Mit der Verlängerung des Bemessungszeitraumes wird die ortsübliche Vergleichsmiete in unzulässiger Weise „manipuliert“, was sich in desaströser Weise auf die Renditen aus der Vermietung von Wohnungen auswirken würde. Vor allem in Ballungsgebieten und Großstädten hätte dies zur Folge, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auf Jahre eingefroren wird oder das Mietniveau sogar absinkt. Die Banken dürften bei Kreditvergaben etwas zurückhaltender reagieren, da sich das geringere Mietniveau grundsätzlich auch auf den Beleihungswert einer Immobilie auswirkt. Sie könnten sogar gezwungen sein, eine Nachbesicherung zu fordern, wenn sie bei Ermittlung des Beleihungswertes von einem zwar gebremsten,

aber doch zulässigen Zuwachs der Mieten ausgegangen sind. Insgesamt würde es in der Sekunde des Inkrafttretens der Neuregelung zu einer massiven Entwertung des Mietwohnungsbestandes kommen. Eine derartige Entwertung wäre auch aus volkswirtschaftlicher Sicht katastrophal.

- **Aufstellung qualifizierter Mietspiegel**

Voraussichtlich in einer Rechtsverordnung sollen die Grundsätze zur Qualitätssicherung und Dokumentation von Mietspiegeln dargestellt werden. Der nicht näher beschriebene gesetzliche Maßstab der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ soll konkretisiert werden, wodurch auch mehr Rechtssicherheit erzielt werden soll.

Kritik/Position des IVD: Mehr Rechtssicherheit zu erhalten, wird befürwortet. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze auf einem hohen Niveau definiert werden.

Zudem wird angeregt, in der Rechtsverordnung eine stärkere Ausdifferenzierung der Lagekategorien als zwingend vorzusehen. Als Grundlage könnten die Bodenrichtwerte verwendet werden.

- **Beweiskraft von Mietspiegeln**

Wenn Gemeinde und Interessenvertreter (Vermieter und Mieter) einen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben, kann vermutet werden, dass der Mietspiegel den vom Gesetzgeber aufgestellten Anforderungen entspricht. Der qualifizierte Mietspiegel soll zudem zukünftig prozessual wie ein Sachverständigengutachten behandelt werden.

Kritik/Position des IVD: Gerade durch die Mietpreisbremse, die bekanntlich an der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpft, geraten die Mietspiegel immer weiter unter Druck. Es wird daher befürwortet, wenn die Akzeptanz von Mietspiegeln steigt und diese rechtssicherer ausgestaltet werden. Eine höhere Akzeptanz kann nur erreicht werden, wenn die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel auch durch eine unabhängige Stelle erfolgt. Zudem sollte eine mit einem Sachverständigengutachten vergleichbare Beweiskraft nur mit einer Qualitätssteigerung der Mietspiegel einhergehen.

3. Wohnflächenabweichung

Künftig soll grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche für Mieterhöhungen (Modernisierungsmieterhöhung sowie bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und Betriebskostenabrech-

nungen maßgeblich sein. Insoweit soll die Zehn-Prozent-Toleranzgrenze abgeschafft werden, die der Bundesgerichtshof einst als Recht gesprochen hat. Ein Gewährleistungsrecht (Mietminderung) auslösender Sachmangel soll dagegen weiterhin erst bei Unterschreitung der vereinbarten Mietfläche um mehr als zehn Prozent vorliegen. Bei geringeren Flächenunterschreitungen soll es darauf ankommen, ob die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erheblich gemindert ist.

Kritik/Position des IVD: Die tatsächliche Wohnfläche lässt sich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand ermitteln. Dies gilt insbesondere für Wohnungen mit außergewöhnlichen Grundrissen. Soweit es um einen Sachmangel geht, wird das Festhalten an der Zehn-Prozent-Rechtsprechung befürwortet.

4. Kündigungen wegen Zahlungsverzug

Unabhängig vom Koalitionsvertrag sieht das Grundlinienpapier des Bundesjustizministeriums vor, die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug mit der ordentlichen Kündigung zu harmonisieren. Hierzu sollen die Wirkungen einer Zahlung innerhalb der Schonfrist (zwei Monate nach Eintritt der Rechtsanhängigkeit des Räumungsanspruches, vgl. 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) bei außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzug weitestgehend auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

Kritik/Position des IVD: Hier bleibt der konkrete Regelungsvorschlag abzuwarten, auch wenn der Vorschlag in der Sache befürwortet wird.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jürgen Michael Schick

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net