



**Stellungnahme zum Entwurf des BMJV eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache
(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

26. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| A. Vorbemerkung | 2 |
| B. Einzelanmerkungen | 2 |
| I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs | 2 |
| 1. Art. 1 Nr. 3 a) – § 556g Abs. 1a BGB-E (Vorvertragliche Informationspflicht über Vormiete, Mietpreisbremse) | 2 |
| 2. Art. 1 Nr. 3 b) – § 556g Abs. 2 BGB-E (Vereinfachte Rüge, Mietpreisbremse) | 4 |
| 3. Art. 1 Nr. 4 a) – § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB (Begrenzung Modernisierungsmieterhöhung) | 4 |
| 4. Art. 1 Nr. 4 b) – § 559 BGB (Kappungsgrenze Modernisierungsmieterhöhung) | 5 |
| 5. Art. 1 Nr. 5 – § 559c BGB (vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung) | 5 |
| 6. Art. 1 Nr. 5 – § 559d BGB (Schadenersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses) | 6 |
| II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch | 7 |
| III. Artikel 3 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 | 7 |

A. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes soll ein Teil der im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD enthaltenen Vereinbarungen zur Änderung des Mietrechts umgesetzt werden. Aus Sicht des IVD entspricht der Gesetzentwurf bis auf die „gesetzliche Auskunftspflicht“ bei der Mietpreisbremse den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag. Aus diesem Grund soll in der nachfolgenden Stellungnahme davon abgesehen werden, die Grundausrichtung in Frage zu stellen. Vielmehr soll auf die Praktikabilität und Erforderlichkeit der Regelungen im Detail eingegangen werden.

Erlaubt sei jedoch die Frage, ob der Zeitpunkt des Gesetzentwurfs glücklich ist, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Verschärfungen des Regelungsbereiches der Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB). Denn zum einen sieht der Koalitionsvertrag zunächst eine Evaluierung des Instruments der Mietpreisbremse vor. Diese sollte zunächst durchgeführt werden, bevor die Regelungen nachjustiert werden. Dem Referentenentwurf ist jedoch auf Seite 23 zu entnehmen, dass die neuen Vorschriften, also auch die Neuregelungen zur Mietpreisbremse, nach acht Jahren evaluiert werden. Eine Evaluierung macht zu diesem Zeitpunkt keinen Sinn, da die Mietpreisbremse nach seiner Konzeption (Befristung auf fünf Jahre) Rechtsgeschichte sein dürfte. Hier möge das BMJV klarstellen, wie es sich mit der geplanten Evaluierung verhält. Ein einfacher Verweis auf Studien Dritter, dass die Mietpreisbremse nicht funktioniere, ist nicht ausreichend, zumal die auf Seite 8 des Referentenentwurfs aufgeführten Studien zweifelhaft sind, da diese auf Angebotsmieten im Internet zurückgehen und nicht geprüft wurde, ob eine zulässige Ausnahme vorliegt und somit eine Abweichung erlaubt ist.

Zum anderen hat das Landgericht Berlin die Vorschriften dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt, ob § 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG unvereinbar und daher nichtig ist. Daher sollte zunächst auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abgewartet werden, bevor die Mietpreisbremse überarbeitet wird.

B. Einzelanmerkungen

I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Art. 1 Nr. 3 a) – § 556g Abs. 1a BGB-E (Vorvertragliche Informationspflicht über Vormiete, Mietpreisbremse)

Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, wenn bereits der Vormieter die Miete in dieser Höhe geschuldet hat. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind (§ 556g Abs. 3 BGB). Nach der Neuregelung soll der Mieter noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung abschätzen können,

ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird, und das Ergebnis der Prüfung in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können.

Hierzu muss der Vermieter dem Mieter zukünftig nach § 556g Absatz 1a Satz 1BGB-E unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen. In die Auskunft ist einzubeziehen, dass etwaige Veränderungen der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Die Auskunft kann im Mietvertrag integriert werden. Ein gesondertes Schriftstück soll nicht erforderlich sein. Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, sieht der Gesetzentwurf als Sanktion vor, dass er sich so behandeln lassen muss, als lägen die Voraussetzungen für eine Ausnahme in Gestalt der Vormiete nicht vor. Er kann sich also nicht auf die Vormiete berufen.

Bei dem vorliegenden Regelungsvorschlag handelt es sich letztlich um eine vorvertragliche Informationspflicht. Der Koalitionsvertrag sieht dagegen eine gesetzliche Auskunftspflicht vor (Zeile 5226 bis 5228). Eine Auskunft setzt denkllogisch zunächst eine Nachfrage des Auskunftersuchenden voraus, sodass sich der Koalitionsvertrag und der Referentenentwurf in ihrer Konzeption voneinander unterscheiden. Offenbar interpretiert das BMJV den Koalitionsvertrag so, dass eine gesetzliche Auskunftspflicht und somit die gesamte Passage keinen Sinn machen würde, da diese der aktuellen Rechtslage entspricht. Zwangsläufig ist diese Interpretation des BMJV freilich nicht.

Unterstellt man, dass tatsächlich eine vorvertragliche Informationspflicht gemeint ist, sollte hierbei bedacht werden, dass die Rechtsfolge sehr hart ist. Denn kommt der Vermieter versehentlich seiner vorvertraglichen Informationspflicht nicht nach, hat er keine Möglichkeit den Fehler zu heilen. Er fällt für die Dauer des Mietverhältnisses auf die nach § 556d BGB zulässige Miete zurück – und zwar rückwirkend. Dem Vermieter bleibt lediglich die Möglichkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Aus Sicht des IVD sollte daher die Möglichkeit geschaffen werden, diesen Fehler zu korrigieren. Hierzu könnte man den Satz 2 des § 556g Abs. 1a wie folgt fassen:

„Solange der Vermieter die Auskunft nicht oder nicht ordnungsgemäß erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e Absatz 1 zulässige Miete berufen.“

Hiernach trägt der Vermieter für die Zeit, in der er nicht oder nicht ordnungsgemäß belehrt hat, das Risiko der Rückforderung. Dies erscheint ausreichend.

Zudem sollte auf den 2. Halbsatz in Satz 1 verzichtet werden, der die Auskunftspflicht auch darauf erstreckt, dass die Höhe der Vormiete innerhalb des letzten Jahres unverändert geblieben ist. In der Sache ist dies zwar konsequent, da anderenfalls keine „wirksame“ Vormiete besteht. Für die Praxis stellt sich dies aber als sehr unpraktisch dar. Rügt der Mieter die Höhe der Miete, muss der Vermieter ohnehin erläutern, dass die Vormiete nach § 556 e BGB Bestandsschutz entfaltet.

Die in dem Übersendungsschreiben zum Referentenentwurf unter Ziffer 1 aufgeworfene Frage, ob die Informations- bzw. Auskunftspflicht auch andere Ausnahmetatbestände einbeziehen soll, ist zu verneinen. Dies wäre ein Bruch des Koalitionsvertrages, da dieser nur eine gesetzliche Auskunftspflicht im Hinblick auf die Vormiete vorsieht. Im Übrigen wäre eine solche Erweiterung in der Praxis nur schwer umsetzbar, da die Angaben sehr umfangreich sein können und somit Fehler passieren können. Insgesamt würde eine solche Erweiterung insbesondere die privaten Vermieter überfordern.

Gleiches gilt für den Vorschlag, die Erfüllung der Auskunftspflicht an bestimmte formale Anforderungen zu knüpfen. Der im Übersendungsschreiben unterbreitete Vorschlag, dass diese Information in „klar verständlich und hervorgehobener Weise“ erteilt werden muss, ist nicht praktikabel und zudem sehr streitanfällig. Denn hier müsste durch die Rechtsprechung zunächst geklärt werden, wie man dieser Vorgabe gerecht werden kann, beispielsweise durch die Festlegung einer bestimmten Schriftgröße, Position oder Schriftweise (z.B. Fettdruck). Letztlich dürfte das im AGB-Recht niedergelegte Transparenzprinzip ausreichen (vgl. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB), um den Interessen der Mieter gerecht zu werden, sofern wie vorgeschlagen, die Integration der Auskunft in den Mietvertrag erfolgt.

2. Art. 1 Nr. 3 b) – § 556g Abs. 2 BGB-E (Vereinfachte Rüge, Mietpreisbremse)

Nach der aktuellen Rechtslage muss der Mieter bei der Beanstandung einer Miete die Tatsachen benennen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Nach dem Koalitionsvertrag sollen „die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert“ werden. Eine einfache Rüge der Miethöhe soll genügen (Zeile 5234 und 5235). Zur Umsetzung dieser Vereinbarung sieht der Referentenentwurf eine Streichung des gesamten Satz 2 vor. Letztlich läuft dies auf eine inhalts- und formlose Rüge ins Blaue hinaus. Begründet wird die Zulassung einer einfachen Rüge damit, dass sich „die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe zunächst beanstanden muss, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen“ haben (Seite 8). Diese Begründung stützt sich offenbar auf die Beobachtung, dass die meisten Mieter von dem Rügerecht keinen Gebrauch gemacht haben. Nicht geklärt ist jedoch, ob diese Zurückhaltung der Mieter tatsächlich auf dem Erfordernis der Benennung von Tatsachen beruht oder aber andere Gründe hat. Es ist daher fraglich, ob sich durch die Schaffung einer einfachen, unqualifizierten Rüge hieran etwas ändert. Erfolgt aber eine solche Rüge „ins Blaue“, muss der Vermieter reagieren, da sonst zu befürchten steht, dass er auf die nach § 556d BGB zulässige Miethöhe zurückfällt. Um Rechtssicherheit zu erreichen müsste auf jede Rüge Feststellungsklage erhoben werden, was zu einem enormen und unverhältnismäßig hohen Erfüllungsaufwand führen würde. Aus Sicht des IVD sollte daher geregelt werden, dass der Vermieter der Rüge vereinfacht begegnen kann, indem er Tatsachen darlegt, auf denen die vereinbarte Miete beruht. Ab diesem Zeitpunkt sollte der Mieter wieder die vereinbarte Miete schulden.

Zudem sollte die Rüge in Textform erfolgen, um die Rüge zu dokumentieren. Dies erscheint dem Mieter durchaus zumutbar.

3. Art. 1 Nr. 4 a) – § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB (Begrenzung Modernisierungsmieterhöhung)

Nach § 559 BGB ist der Vermieter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die Jahresmiete um bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten anheben. Die geplante Neuregelung sieht vor, den Prozentsatz in den Gebieten, in denen es eine durch Landesverordnung reduzierte Kappungsgrenze gibt, auf acht Prozent zu reduzieren. Zudem soll der reduzierte „Umlagesatz“ auf die Dauer von fünf Jahren begrenzt sein.

Aus Sicht des IVD ist Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung abzulehnen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits die Klimaschutzziele 2020 nicht erreicht werden können, ist eine Absenkung das falsche Signal, auch wenn die Regelung zeitlich und örtlich begrenzt ist. Zudem ist zu bedenken, dass aktuell historisch niedrige Zinsniveau, welches als Begründung vorgetragen wird (Seite 9), sich wieder ändern kann. Für diesen Fall sollten bereits heute Vorkehrungen getroffen werden

und eine automatische Anhebung des Prozentsatzes bei einem Anstieg der Zinsen vorgesehen werden. Keinesfalls sollte die Absenkung dafür genutzt werden, um die Abschaffung der Norm vorzubereiten. Aus diesem Grund sollte auch der Satz auf Seite 11 des Referentenentwurfs gestrichen werden, der den Vorschlag des Deutschen Mieterbundes e.V. wiedergibt. Dieser sieht vor, § 559 BGB zu streichen und insbesondere energetische Modernisierungen allein durch bessere Abbildung der entsprechenden Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel zu berücksichtigen.

4. Art. 1 Nr. 4 b) – § 559 BGB (Kappungsgrenze Modernisierungsmieterhöhung)

Nach aktueller Rechtslage orientiert sich die Modernisierungsmieterhöhung ausschließlich an den für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten. Nach dem vorliegenden Regelungsvorschlag soll auf Tatbestandsebene eine Kappungsgrenze eingezogen werden. Hierzu sieht § 559 Abs. 3a BGB-E vor, dass sich bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach § 559 Abs. 1 BGB die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen kann. Zwar entspricht die vorgeschlagene Regelung dem Koalitionsvertrag. Im Detail ist sie dennoch kritisch zu sehen. Denn sie hat nicht nur zur Folge, dass Modernisierungen ausgebremst werden, sondern auch, dass der Vermieter ggfls. keine umfassenden Modernisierungen vornehmen kann, er mithin gezwungen ist, in Etappen zu modernisieren, wenn er die Kappungsgrenze nicht überschreiten will. Problematisch ist zudem, dass der Vermieter auch im Fall einer Modernisierungsmaßnahme, die er nicht zu vertreten hat, den Mieter hieran nicht beteiligen kann, wenn zuvor bereits eine die Kappungsgrenze erreichende Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt wurde. Gleiches gilt für Modernisierungen, die auf einem Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft beruhen. Hier sollten Ausnahmen geschaffen werden, damit solche Modernisierungen unter Beteiligung des Mieters durchgeführt werden können. Verzichtet man auf solche Ausnahmen, führt dies zu einem Modernisierungsattentismus.

5. Art. 1 Nr. 5 – § 559c BGB (vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung)

Oftmals sehen Vermieter von Modernisierungsmieterhöhungen ab, weil die Anforderungen an das Verfahren als zu hoch erachtet werden. Um insbesondere Klein- und Amateurvermietern entgegenzukommen, sieht der Koalitionsvertrag ein vereinfachtes Verfahren vor, das alternativ zum regulären Verfahren genutzt werden darf. Dieses soll für Maßnahmen gelten, deren Kosten 10.000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen. Im vereinfachten Verfahren sollen die Instandhaltungskosten mit 30 Prozent pauschaliert werden. Dies gilt auch für die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB. Darüber hinaus müssen Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht von den Kosten für die Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden, und der Mieter kann sich nicht auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Härtefalls berufen. Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so soll er nach § 559c Abs. 4 BGB innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 BGB geltend machen können.

Der IVD befürwortet die Regelung, da sie einen Anreiz insbesondere für private Vermieter bieten kann, eine Modernisierung durchzuführen. Im Detail gibt es aber noch Nachbesserungsbedarf. In der Praxis ist es bei einer energetischen Modernisierung oftmals problematisch, die künftigen Betriebskosten darzulegen. Hierzu ist der Vermieter nach § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB aber auch im vereinfachten Verfahren verpflichtet. Daher sollte sich die Vereinfachung auch auf diese Angaben beziehen, indem

auf das Erfordernis verzichtet wird. Zudem kann die Befristung nach § 559c Abs. 4 BGB-E dazu führen, dass der Vermieter den Mieter nicht an Modernisierungsmaßnahmen, die er nicht zu vertreten hat, beteiligen kann. Gleiches gilt für Maßnahmen, die auf den Beschluss einer WEG zurückgehen. Insofern sollten wie bei der Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB-E entsprechende Ausnahmen geschaffen werden.

6. Art. 1 Nr. 5 – § 559d BGB (Schadenersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses)

In der Praxis kommt es gelegentlich vor, dass Vermieter die Modernisierungsmieterhöhung einsetzen, um einen Mieter dazu zu bewegen, von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB Gebrauch zu machen, damit die Wohnung nach der Sanierung an einen neuen Mieter – oftmals solventeren Mieter – vermietet werden kann. Aus Sicht des IVD ist ein solches Verhalten inakzeptabel, so dass es einer geeigneten Sanktion bedarf. Gleichzeitig ist der Vorwurf an den Vermieter, er versuche seinen Mieter loszuwerden, aufgrund der stigmatisierenden Wirkung sehr gravierend. Der Referentenentwurf sieht daher grundsätzlich zu Recht hohe Anforderungen an die subjektive Komponente der Regelung vor. Der Vermieter schuldet nach § 559d Abs. 1 Satz 1 BGB nur dann Schadenersatz, wenn er eine bauliche Veränderung in der (finalen) Absicht ankündigt, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Dasselbe soll nach § 559d Abs. 1 Satz 2 gelten, „wenn der Vermieter eine bauliche Veränderung auf eine Weise durchführt, die eine solche Absicht erkennen lässt“. Die zweite Variante, die also an die Durchführung der Modernisierung anknüpft, ist aus Sicht des IVD zu weit gefasst, da das „Erkennen lassen“ einen weiten Spielraum eröffnet. Zwar soll Absatz 2 der Vorschrift genauer konkretisieren, wann eine Absicht vorliegt.

„Wird mit einer baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen, so wird vermutet, dass die Ankündigung in der Absicht erfolgte, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat.“

Diese Vermutungsregelung bezieht sich allerdings nur auf die angekündigte, nicht aber auf die begonnene Modernisierung, so dass es bei bereits begonnenen Maßnahmen auf eine subjektive Beurteilung der Umstände ankommt. Aus Sicht des IVD ist es vorzugswürdig, missbräuchliche Ankündigung und Durchführung einem Satz zusammenzufassen. Dies könnte wie folgt geschehen:

Vorschlag § 559d Abs. 1 BGB

„Geschieht die Ankündigung oder Durchführung der baulichen Veränderung in der Absicht des Vermieters, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, kann der Mieter von dem Vermieter Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.“

Der zweite Absatz sollte gestrichen werden, da er nur eine Handlungsvariante abdeckt. Aus Sicht des IVD sollte vielmehr geregelt werden, wann bei Ankündigung und Durchführung keine Absicht vorliegt, was grundsätzlich stets dann der Fall ist, wenn die Umstände außerhalb der Sphäre des Vermieters liegen.

Eine Absicht sollte bei folgenden Beispielen in der Regel nicht angenommen werden:

1. Insolvenz des beauftragten Handwerkerunternehmens
2. Kündigung des Werkvertrages durch den Handwerker
3. Streik
4. Engpässe und Lieferschwierigkeiten auf Seiten des Händlers
5. Ständige und nachweisbare Vertröstungen durch den Handwerker
6. Gescheiterte Finanzierung
7. Tod des Vermieters.

II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

In Art. 229 EGBGB werden die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz erforderlichen Übergangsregelungen geschaffen. Aus Sicht des IVD sind die vorgeschlagenen Regelungen nicht zu beanstanden. Allenfalls sollte klargestellt werden, dass der Sechsjahreszeitraum in der Kappungsgrenzenregelung nach § 559 Abs. 3a BGB frühestens mit dem Inkrafttreten des Gesetzes beginnen kann.

III. Artikel 3 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Nach der aktuellen Rechtslage ist der missbräuchliche Einsatz der Modernisierung keine Ordnungswidrigkeit. Künftig soll das gezielte Hinausmodernisieren den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen. Nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes-E (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer eine Modernisierung in der (finalen) Absicht ankündigt oder durchführt, um einen Mieter von Wohnraum zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Den Eintritt des Erfolges setzt die Vorschrift dabei nicht voraus. Aufgrund der Notwendigkeit, neutrales von ordnungswidrigem Verhalten zu unterscheiden, werden in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 WiStG-E Tatbestände vorgeschlagen, die ein solches Hinausmodernisieren konkretisieren sollen.

Nach Nr. 1 a) soll eine Ordnungswidrigkeit dann vorliegen, wenn der „Charakter der Mietsache grundlegend umgestaltet würde“. Abweichend hiervon sieht die entsprechende Gesetzesbegründung vor, dass der Tatbestand dann erfüllt sein soll, wenn eine Maßnahmen angekündigt wird, deren Umfang so weit geht, dass sie nicht geduldet werden muss, beispielsweise, weil etwas völlig Neues entsteht (Seite 37). Ob diese Grenze überschritten wird, lässt sich in der Praxis oftmals erst in einer gerichtlichen Auseinandersetzung klären. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass der Wortlaut eine grundlegende Charakteränderung erfordert. Aus diesem Grund ist diese Tatbestandsvariante abzulehnen, da ein ordnungswidriges Verhalten nicht in ausreichend rechtssicherer Weise von einem neutralen Verhalten aus Sicht des Vermieters im Vorhinein unterschieden werden kann. Dies ist aber zwingende Voraussetzung für einen Ordnungswidrigkeitstatbestand. Nr. 1 a), der auf die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme abstellt, ist aus Sicht des IVD ebenfalls abzulehnen, da der Tatbestand zu unkonkret ist.

Nach Nr. 2 sollen zu hohe oder unberechtigte Forderungen in der Modernisierungsankündigung (Überschreiten der Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB-E oder Deklaration von Erhaltungskosten als Modernisierungskosten) objektiv ordnungswidrig sein. Dies ist aus Sicht des IVD nicht unprob-

lematisch, da Rechenfehler so zu dem Vorwurf einer Ordnungswidrigkeit führen können. Auch ist die Abgrenzung der Modernisierungs- von Erhaltungskosten in der Praxis sehr schwer.

Ebenfalls zu unkonkret und somit abzulehnen ist, die Nr. 3, die an die Art und Weise der Durchführung der Maßnahme anknüpft. Zwar sieht der zweite Halbsatz (eckige Klammer) eine Konkretisierung vor, indem die bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise durchgeführt muss, „die geeignet ist, für den Mieter zu erheblichen, nicht objektiv notwendigen Belastungen zu führen“.

Letztlich bietet diese Tatbestandsvariante einen erheblichen Auslegungsspielraum, der für den Vermieter kaum überschaubar und vorhersehbar ist und somit für den Vermieter nicht klar ist, ob sein geplantes Verhalten rechtmäßig ist.

Auch wenn der IVD es grundsätzlich begrüßt, eine Vorschrift zu verabschieden, die ein missbräuchliches Hinausmodernisieren als Ordnungswidrigkeit ahndet, bestehen erhebliche Zweifel, ob es auch in Ansehung des enormen Bußgeldes von maximal 100.000 Euro gelingen kann, einen hinreichend bestimmten Tatbestand zu definieren, der rechtsstaatlichen Grundsätzen genügt.

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

www.ivd.net