

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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)

A. Problem und Ziel

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) haben bislang insgesamt nicht zu den erhofften Wirkungen geführt. Dies liegt wesentlich auch daran, dass Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände oft nicht ohne weiteres beurteilen können, ob die vom Vermieter verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe zunächst beanstanden muss, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen.

Darüber hinaus führen die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand insbesondere im Hinblick auf bessere Energieeffizienz und altersgerechte Ausstattung der Wohnungen dazu, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben. Immer häufiger können sich Mieter die Miete für ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen, weil sie auch in ihrer angestammten Nachbarschaft keine bezahlbare Wohnung finden. Für Mieter besonders belastend sind zudem Situationen, in denen der Vermieter eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise bzw. in der Absicht ankündigt oder durchführt, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen (sogenanntes Herausmodernisieren).

Der Entwurf strebt einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an und berücksichtigt zugleich die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts. Neben der Bezahlbarkeit des Wohnens sind die Ziele einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes und der hierfür erforderlichen notwendigen Anreize für die Wohnungswirtschaft miteinander in Einklang zu bringen.

B. Lösung

In Zukunft werden Mieter aufgrund einer neuen vorvertraglichen Auskunftspflichtung des Vermieters bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob der Vermieter sich auf eine Ausnahme, insbesondere eine höhere Vormiete, beruft bzw. später berufen kann. Eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete muss der Mieter dem Vermieter in Zukunft zudem nur noch in einfacher Weise mitteilen („rügen“); Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, muss der Mieter dazu nicht länger vortragen.

Der Umlagesatz, mit dem der Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieter weitergeben kann, ist seit dem Jahr 1978 unverändert. Der Entwurf sieht vor, den Umlagesatz für die Dauer von zunächst fünf Jahren von 11 auf 8 Prozent abzusenken. Die Ab-

senkung erscheint mit Blick auf das in den vergangenen 40 Jahren deutlich verringerte Niveau für Hypothekenzinsen ein notwendiger Schritt. Die Wirksamkeit dieser Regelung wird bis zum Laufzeitende untersucht werden. Für den Betrag, um den der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen kann, wird eine Kappungsgrenze eingeführt (3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren). Zudem wird aus Gründen der Rechtssicherheit die Berechnung der Größe preisfreien Wohnraums gesetzlich festgelegt. Für Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung wird ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung geltend machen können. Des Weiteren wird zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren und zur Eindämmung der (weiteren) Gentrifizierung von Quartieren ein neuer Ordnungswidrigkeitentatbestand über die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise in das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 eingefügt. Schließlich sollen Mieter vom Vermieter Ersatz desjenigen Schadens verlangen können, der ihnen aufgrund der Ankündigung oder Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme entsteht, die vor allem dazu dienen soll, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Der Entwurf hat nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte als Vermieter preisfreien Wohnraums. Darüber hinaus sind geringfügige Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Wohngeldleistungen bzw. Leistungen im Rahmen der Grundsicherung erbringen.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ergibt sich eine geringfügige Entlastung von ca. 420 Stunden bzw. 1 500 Euro jährlich.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird um jährlich 564 000 Euro entlastet. Diese Entlastung von laufendem Erfüllungsaufwand unterfällt der „One in, one out“-Regel. Zusätzlich entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 30 000 Euro.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Durch die Änderung bestehender Informationspflichten sinken die jährlichen Bürokratiekosten um 891 000 Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung erhöht sich der Erfüllungsaufwand marginal um 37 000 Euro jährlich.

F. Sonstige Kosten

Von der Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung sind Kosteneinspareffekte für Mieter zu erwarten. In derselben Höhe kommt es bei Vermietern zu „entgangenem Gewinn“. Diese Summe beläuft sich insgesamt auf jährlich zwischen 9,3 und 14 Millionen Euro.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Berechnung der Wohnfläche

(1) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderer Rechtsvorschriften vereinbaren, dass die Wohnfläche zu berechnen ist nach

1. einem der in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2 genannten Verfahren oder
2. anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen.

(2) Wenn die Vertragsparteien die Berechnung der Wohnfläche nach Absatz 1 nicht vereinbart haben, gelten für die Berechnung folgende Vorschriften:

1. für bis zum 31. Dezember 2003 bezugsfertige Gebäude: die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am 29. August 1990 geltenden Fassung,
2. für ab dem 1. Januar 2004 bezugsfertige Gebäude: die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der am 1. Januar 2004 geltenden Fassung.

Bei der Berechnung sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen jeweils zu einem Viertel anzurechnen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

2. § 555c wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird nach der Angabe „§ 559“ die Angabe „oder § 559c“ eingefügt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung klar und verständlich und in hervorgehobener Weise auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.“

3. § 555d wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 1 wird nach den Wörtern „Ablauf des“ das Wort „zweiten“ eingefügt.
- b) In Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2)“ durch die Wörter „Härteeinwands nach § 555c Absatz 2 hingewiesen“ ersetzt.

4. In § 556e Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3“ durch die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3a“ ersetzt.

5. § 556g wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter in hervorgehobener Weise vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- 1. im Fall des § 556e Absatz 1 über die Höhe der Vormiete und darüber, dass etwaige Veränderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind,
- 2. im Fall des § 556e Absatz 2 oder des § 556f Satz 2 über den Zeitpunkt der Modernisierung und darüber, dass die Miethöhe aufgrund dieser Modernisierung zulässig ist,
- 3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

Soweit der Vermieter die Auskunft nach Satz 1 nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen.“

- b) Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.
- c) In Absatz 4 werden die Wörter „nach den Absätzen 2 und 3“ durch die Wörter „nach den Absätzen 1a bis 3“ ersetzt.

6. § 559 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Abweichend von Satz 1 beträgt der Prozentsatz bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] acht Prozent.“

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche nach Satz 1 jeweils zu einem Viertel anzurechnen.“

7. Nach § 559b werden die folgenden §§ 559c und 559d eingefügt:

„§ 559c

Vereinfachtes Verfahren

(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Dazu werden als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 findet keine Anwendung.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen.

§ 559d

Schadensersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Kündigt der Vermieter eine bauliche Veränderung an und geschieht dies in der Absicht, 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. Dasselbe gilt, wenn der Vermieter eine bauliche Veränderung auf eine Weise durchführt, die eine solche Absicht erkennen lässt.

(2) Wird mit einer baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Ankündigung 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.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]

(1) Auf eine bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geschlossene Vereinbarung über die Berechnung der Wohnfläche findet § 554 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine Anwendung.

(2) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c, 555d und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt. § 559c ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] angekündigt hat. § 559d Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] angekündigt hat. § 559d Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] durchgeführt hat.

(3) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 556g Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden. § 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter auf Mietverhältnisse anzuwenden, die bis zu diesem Zeitpunkt im Anwendungsbereich der §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen worden sind.“

Artikel 3

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 6 Absatz 29 des Gesetzes vom 13. April 2017 (BGBl. I S. 872) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 6

Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise

(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen,

1. nach § 555c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Modernisierungsmaßnahme ankündigt:
 - a) eine bauliche Veränderung, durch die allein oder in Kombination mit weiteren gleichzeitig angekündigten baulichen Veränderungen der Charakter der Mietsache grundlegend umgestaltet würde, oder
 - b) eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angibt,
 - a) durch die sich die monatliche Miete um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen würde, oder
 - b) der auf der Grundlage von Kosten ermittelt wurde, die nach § 559 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für eine Erhaltungsmaßnahme erforderlich gewesen wären, oder
3. eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise durchführt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

1. Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) sollten dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Durch die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete sollte insbesondere auch für einkommensschwächere Haushalte und Durchschnittsverdiener, vornehmlich Familien mit Kindern, in größerem Umfang die Möglichkeit des Umzugs innerhalb ihres angestammten Quartiers erhalten bleiben (Entwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes, Bundestags-Drucksache 18/3121, S. 15). Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn haben bislang insgesamt nicht zu den erhofften Wirkungen geführt. Die Mieten steigen auch in den von den Landesregierungen nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) festgestellten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten weiter deutlich an (vgl. ConPolicy-Faktenblatt zur Mietpreisbremse: Wissen, praktische Hürden und Befürchtungen von Mietern vom 28. Juni 2016 von Prof. Dr. Christian Thorun; DIW-Wochenbericht Nummer 22/2016, S. 491ff; „Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht“ von Konstantin Kholodilin, Andreas Mense und Claus Michelsen; empirica paper Nummer 232 aus dem Januar 2016: „Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten“ von Sebastian Hein u. Lorenz Thomschke; Regio-Context: Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin von Arnt von Bodelschwingh, Marleen Dettmann u. Hendrik Schlichting vom 27. Mai 2016). Dies liegt wesentlich auch daran, dass Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände oft nicht ohne weiteres beurteilen können, ob die vom Vermieter verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist, und daher nicht gegen eine überhöhte Miete vorgehen (vgl. ConPolicy-Faktenblatt zur Mietpreisbremse, a.a.O.; DIW-Wochenbericht Nummer. 22/2016, a.a.O.; Regio-Context, a.a.O.). Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe zunächst beanstanden muss, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen. Diese Hürden für Mieter bei der Durchsetzung ihrer Rechte sollen beseitigt werden.

2. Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierung

Ziel der Modernisierungsmieterhöhung ist es, einen fairen Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen herzustellen. Das derzeitige Recht führt jedoch immer häufiger zu Belastungen, die für den Mieter kaum oder nicht mehr tragbar sind und ihn dazu veranlassen, von seinem Sonderkündigungsrecht nach Zugang einer Modernisierungsankündigung (§ 555e BGB) Gebrauch zu machen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen in der Praxis stark zugenommen hat und damit auch der absolute Betrag von Mieterhöhungen nach Modernisierung in vielen Fällen stark gestiegen ist und in Zukunft voraussichtlich weiter hoch bleiben wird. Grund hierfür sind zum einen die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und zum anderen der demografische Wandel. So ist es Ziel der „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ der Bundesregierung, durch eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien den Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um rund 80 Prozent gegenüber 2008 zu senken. Dies erfordert erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand. Gleiches gilt für die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürf-

nisse älterer Menschen. Ziel der Neuregelungen ist es daher, Mieter zu entlasten und zu verhindern, dass diese aufgrund von Modernisierungen ihre Wohnungen verlassen müssen.

Zweck der Mieterhöhungsmöglichkeit nach einer Modernisierung ist jedoch auch, Anreize für eine Modernisierung des Wohnungsbestandes und für den Umweltschutz zu setzen. Die Investition in bereits bestehende Gebäude soll sich für den Vermieter lohnen. Der Prozentsatz der Modernisierungskosten, um den der Vermieter die jährliche Miete erhöhen kann, ist seit 1978 unverändert und beträgt 11 Prozent. Seitdem haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert, insbesondere ist das Zinsniveau stark gesunken, so dass alternative Anlagemöglichkeiten für den Vermieter unattraktiver geworden sind und die Finanzierungskosten einer Modernisierung im Falle des Einsatzes von Fremdkapital stark gesunken sind. Der Umlagesatz soll daher abgesenkt werden. Die Regelung wird zunächst auf fünf Jahre befristet. Die zeitlich beschränkte Regelung wird bis zum Fristablauf auf ihre Wirkungen untersucht werden.

Bislang besteht für die Mieterhöhung nach Modernisierung keine absolute Begrenzung nach oben mit der Folge, dass teure Modernisierungen zu sprunghaften, erheblichen und für die Mieter im Voraus kaum kalkulierbaren Mieterhöhungen führen können. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll eine allgemeine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten eingeführt werden.

Bei Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung müssen zunächst Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, von den aufgewendeten Kosten der Maßnahme abgezogen werden (§ 559 Absatz 2 BGB). Zwar können diese durch Schätzung ermittelt werden. Dennoch entsteht über die Frage, wie hoch die fiktiven Instandhaltungskosten gewesen wären, häufig Streit zwischen Mieter und Vermieter. Insbesondere Vermieter, die nur ein oder zwei Wohnungen vermieten, scheuen daher oftmals den Aufwand, der mit einem Mieterhöhungsverlangen verbunden ist, und verzichten auf die Durchführung von Modernisierungen. Um insbesondere privaten Vermietern die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu erleichtern, soll für Maßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Verfahren eingeführt werden.

Schließlich sollen Mieter besser vor dem sogenannten Herausmodernisieren bzw. vor der Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise geschützt werden. Zu diesem Zweck werden eine Ordnungswidrigkeit sowie ein ausdrücklicher Schadensersatzanspruch eingeführt.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Die unter I.1. genannten Schwierigkeiten für Mieter bei der Wahrnehmung und Durchsetzung ihres Rechts, nur die nach dem Gesetz zulässige Miete zu zahlen, sollen beseitigt werden.

Zum einen wird die Transparenz hinsichtlich der Ausnahmetatbestände, insbesondere hinsichtlich einer höheren Vormiete, verbessert. Ein Vermieter, der eine aufgrund einer der Ausnahmen von den Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse zulässige Miete fordert, muss den Mieter bereits vor Abgabe von dessen Vertragserklärung, also vor Abschluss des Mietvertrags, Auskunft darüber erteilen, dass eine solche Ausnahme vorliegt. Hierzu wird eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters in das BGB aufgenommen. Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt, kann er sich auf eine nach diesen Ausnahmen zulässige Miete nicht berufen. Möchte der Vermieter sich also hinsichtlich der Zulässigkeit der Miethöhe zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder später, z.B. bei einer Rüge des Mieters, auf die Vormiete berufen, muss er dem Mieter die Höhe der

Vormiete vor Abschluss des Mietvertrags mitteilen sowie darüber Auskunft erteilen, dass etwaige Veränderungen der Miethöhe innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Möchte der Vermieter zukünftig geltend machen, dass die Miethöhe aufgrund einer einfachen oder umfassenden Modernisierung zulässig ist, muss er dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags den Zeitpunkt der Modernisierung mitteilen. Wenn sich der Vermieter schließlich auf die sogenannte Neubausausnahme berufen will, muss er den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Für Vermieter, die sich nicht auf einen Ausnahmetatbestand berufen können oder wollen, besteht keine Pflicht zur Mitteilung. In diesen Fällen richtet sich die Zulässigkeit der geforderten Miete nach § 556d Absatz 1 BGB. In Zukunft werden Mieter also bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob die Zulässigkeit der Miete auf einer Ausnahme beruht.

Zum anderen wird das Erfordernis einer qualifizierten Rüge des Verstoßes des Vermieters durch den Mieter nach § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB gestrichen; zukünftig soll eine einfache Rüge ausreichen. Es hat sich für den Mieter als schwierig erwiesen, Tatsachen vorzutragen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Hierfür notwendige Recherchen des Mieters sowie ein gegebenenfalls notwendiges Auskunftsverlangen gegenüber dem Vermieter halten den Mieter oftmals davon ab, sein Recht geltend zu machen, bzw. führen zumindest zu einer deutlichen Verzögerung der Rüge. Für den Zeitraum der Verzögerung kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete zudem nach § 556g Absatz 2 BGB nicht zurückverlangen. Dies erscheint ungerecht. Zukünftig soll der Mieter eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete dem Vermieter nur noch in einfacher Weise mitteilen („rügen“) müssen; Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, muss er dazu nicht länger vortragen.

2. Änderungen im Mietmodernisierungsrecht

Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung wird der seit 1978 unveränderte Umlagesatz in § 559 Absatz 1 BGB für zunächst fünf Jahre von 11 Prozent auf 8 Prozent abgesenkt.

Um zu verhindern, dass Mieter sich in Folge einer deutlichen Modernisierungsmieterhöhung ihre Wohnung nicht mehr leisten können, wird im neuen § 559 Absatz 3a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Entwurfsfassung (BGB-E) eine Kappungsgrenze für Modernisierungen eingeführt. In Zukunft kann sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren maximal um 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöhen. Dabei bleiben Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB unberücksichtigt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in diesem Zusammenhang gleichzeitig die Berechnung der Größe preisfreien Wohnraums gesetzlich festgelegt (§ 554 BGB-E).

Für Maßnahmen, deren Kosten 10 000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen, wird mit § 559c BGB-E ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, das der Vermieter zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach einer Modernisierung wählen kann. Im vereinfachten Verfahren werden die Instandhaltungskosten mit 30 Prozent pauschaliert. 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. Die Höchstgrenze von 10 000 Euro gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren; daneben sind keine weiteren Mieterhöhungen nach § 559 BGB möglich.

Bei der Modernisierungsankündigung wird in § 555c Absatz 2 BGB-E klargestellt, dass der Hinweis auf Form und Frist des Härtefalleinwands klar und verständlich und in hervor gehobener Weise zu erfolgen hat, um die Schutzfunktion für den Mieter zu erfüllen. Die Frist zur Geltendmachung des Härtefalleinwands wird um einen Monat auf mindestens zwei Monate verlängert (§ 555d Absatz 3 Satz 1 BGB-E). Kommt der Vermieter seiner

Obliegenheit zur Information des Mieters nicht nach, so kann der Mieter nun den Härtefall einwand auch noch nach Beginn der Bauarbeiten geltend machen.

Schließlich werden zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren sowohl ein Anspruch des Mieters auf Schadensersatz gegen den Vermieter eingeführt, der eingreift, wenn der Vermieter die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung dazu instrumentalisiert, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen (§ 559d BGB-E), als auch eine mit einer Geldbuße bewehrte Ordnungswidrigkeit über die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (§ 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954-neu (WiStrG-E)).

III. Alternativen

Im Bereich des Rechts der Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind Alternativen, mit denen die Regelungsziele der Transparenz und Vereinfachung in gleicher Weise erreicht werden, nicht ersichtlich. Die Regelung ist verhältnismäßig und führt nur dann zu einer Auskunftspflicht über eine Ausnahme, soweit die Zulässigkeit der Miete auf einer solchen Ausnahme beruht. Die ebenfalls denkbare Streichung der Ausnahmen wäre deutlich einschneidender für die Vermieter.

Weniger einschneidende Maßnahmen, mit denen verhindert wird, dass sozial schwächere Mieter bzw. in angespannten Wohnungsmärkten auch Durchschnittsverdiener sich ihre Wohnung aufgrund von Modernisierungsmieterhöhungen nicht mehr leisten können, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Zwar können Vermieter durch Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmaßnahmen unter Umständen Kosten sparen, die dann nicht dem Mieter auferlegt werden können. Die Inanspruchnahme solcher Leistungen ist jedoch nicht zwingend. Vermieter zu verpflichten, bestehende Fördermaßnahmen in Anspruch zu nehmen, erscheint zudem weder sachgerecht noch praktikabel. Der insbesondere vom Deutschen Mieterbund e. V. (DMB) unterbreitete Vorschlag, § 559 BGB zu streichen und insbesondere energetische Modernisierungen allein durch bessere Abbildung der entsprechenden Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel zu berücksichtigen (Stichwort: energetische Mietspiegel), erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht praktikabel. Die Voraussetzungen für die Erstellung solcher Mietspiegel, insbesondere ein tragfähiges Messkriterium, sind derzeit nicht gegeben.

IV. Vereinbarkeit mit den Maßgaben des Grundgesetzes (GG)

1. Änderungen im Hinblick auf die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Die Einfügung des neuen § 556g Absatz 1a BGB-E verfolgt ein legitimes Regelungsziel und stellt einen geeigneten, erforderlichen und angemessenen Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung bzw. – bei gewerblichen Vermietern – die Berufsausübungsfreiheit dar.

Die Pflicht des Vermieters, dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung Auskunft über vorliegende Ausnahmen von den Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse, insbesondere über eine höhere Vormiete, zu erteilen, dient dem Ziel, die Regelung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn für die Mieter handhabbarer und damit wirksamer zu gestalten. Nur wenn sich Mieter auf ihre Rechte aus den Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn berufen und diese durchsetzen, können die Regelungen ihren legitimen Zweck erreichen, die direkte und indirekte Verdrängung von wirtschaftlich weniger starken Haushalten und Durchschnittsverdienern aus angespannten Wohnungsmärkten zu verhindern. Das Regelungsanliegen ist damit identisch mit dem Ziel der sogenannten Mietpreisbremse selbst.

Die Auskunftspflicht des Vermieters ist auch geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Aus diversen Studien lässt sich erkennen, dass Mieter in vielen Fällen von ihren Rechten keinen Gebrauch machen, weil ihnen die Tatsachen nicht bekannt sind, welche sie für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigen (vgl. ConPolicy-Faktenblatt, a.a.O.; DIW-Wochenbericht Nummer 22/2016, a.a.O.). Obwohl dem Mieter ein Auskunftsanspruch nach § 556g Absatz 3 BGB zusteht, scheuen sich viele Mieter davor, diesen aktiv geltend zu machen. Vor diesem Hintergrund können die mit der Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn verfolgten Wirkungen nur dann erreicht werden, wenn der Mieter die notwendigen Informationen zur Ermittlung der zulässigen Miethöhe erhält, ohne dass er gegenüber dem Vermieter aktiv tätig werden muss. Diesem Ziel dient die vorliegende Regelung. Teilt der Vermieter dem Mieter das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes mit, kann der Mieter zukünftig besser einschätzen, ob die verlangte Miete zulässig ist. Macht der Vermieter hingegen keine Angaben, kann sich der Mieter sicher sein, dass sich die zulässige Miete allein nach der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 Prozent berechnet.

Die Regelung ist auch erforderlich und verhältnismäßig. Inhaltlich ist die Auskunftsverpflichtung auf die Fälle beschränkt, in denen die geforderte Miete aufgrund der Ausnahmetatbestände nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässig ist, der Vermieter sich also auf diese berufen kann. Hierdurch wird vermieden, dass auch Vermieter, die nur die nach § 556d BGB zulässige Miete verlangen, insoweit unnötige und unter Umständen personenbezogene Angaben, z. B. zur Höhe der Vormiete, machen müssen. Die Auskunftspflicht erfasst schließlich nur solche Umstände, die in der Sphäre des Vermieters liegen und die der Vermieter bereits kennt oder ohne weiteres ermitteln kann.

2. Änderungen im Hinblick auf die Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Regelungen zur befristeten Absenkung des Umlagesatzes, mit dem der Vermieter die Kosten einer Modernisierung an den Mieter weitergeben kann (§ 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E), sowie die Einführung einer Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierung (3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren, § 559 Absatz 3a BGB-E) sind zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG. Sie verfolgen ein legitimes Ziel und sind zur Erreichung dieses Ziels geeignet, erforderlich und angemessen.

Die Regelungen verfolgen das Ziel, Mieterhöhungen nach einer Modernisierung zu begrenzen und auf diese Weise einen Beitrag dazu zu leisten, dass Mieter nach einer Modernisierung ihre Wohnung behalten und in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Eine solche Regelung liegt im öffentlichen Interesse, weil sie letztlich darauf ausgerichtet ist, vertragstreue Mieter vor einem (unverschuldeten) Verlust ihrer Wohnung zu bewahren (vgl. BVerfGE 68, 361, 370; 79, 292, 302).

Die Regelungen sind geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Die Begrenzung der Mieterhöhung auf 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren (Kappungsgrenze für Modernisierungen) legt erstmals einen absoluten Betrag für die zulässige Mieterhöhung nach einer Modernisierung fest. Die Regelung sorgt auch dafür, dass Mieter von vornherein wissen, bis zu welchem Betrag die Miete im Höchstfall ansteigen kann, und daher besser beurteilen können, ob sie sich die Miete für ihre Wohnung in den kommenden Jahren noch leisten können. In vielen Fällen führt zudem die Absenkung des Umlagesatzes von 11 auf 8 Prozent zu einem deutlich geringeren Betrag, um den der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen darf. Die Absenkung des Umlagesatzes entfaltet vor allem dann ihre Wirkung, wenn die absolute Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach einer Modernisierung noch nicht erreicht ist.

Die Regelungen sind auch erforderlich; die Vermieter weniger beeinträchtigende Maßnahmen sind nicht ersichtlich (s. hierzu auch unter III. Alternativen). Insbesondere ist auch die zusätzliche Absenkung des Umlagesatzes auf 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewandten Kosten erforderlich; denn die absolute Belastungsgrenze kann auch bei

Mieterhöhungen unterhalb von 3 Euro pro Quadratmeter erreicht sein. Die Absenkung des Umlagesatzes ist zudem zunächst befristet auf fünf Jahre. Der Entwurf schlägt daher Maßnahmen von geringer Eingriffsintensität vor (vgl. dazu BGH, Urteil vom 4. November 2015 – VIII ZR 217/14 zur Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB).

Die Regelungen sind auch verhältnismäßig im engeren Sinne. Den Eigentümern steht es weiterhin frei, Modernisierungen nach ihren Wünschen und Vorstellungen durchzuführen. Sie können weiterhin zumindest einen erheblichen Teil der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen; die Wirtschaftlichkeit der Vermietung wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Die Neuregelung begrenzt lediglich zukünftige Erträge aus der Vermietung von modernisiertem Wohnraum. Bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Regelungen ist zudem zu berücksichtigen, dass für kleinere Modernisierungen bis zum Höchstbetrag von 10 000 Euro zum Vorteil der Vermieter gleichzeitig ein alternatives vereinfachtes Verfahren eingeführt wird (§ 559c BGB-E), mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung geltend machen können.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht und Strafrecht).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat.

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Rechtsvereinfachung ergibt sich vor allem aus der Einführung eines vereinfachten Verfahrens für die Geltendmachung der Mieterhöhung nach kleineren Modernisierungen in § 559c BGB-E. Insbesondere durch den pauschalierten Abzug von Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen wird ein typischer Streitpunkt in gerichtlichen Verfahren ausgeschlossen.

Die Rechtsanwendung wird auch durch die gesetzlichen Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung dauerhaft tragfähig.

Im Bereich der Änderungen des Modernisierungsrechts ist die Managementregel 6 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betroffen. Der technische Fortschritt erlaubt inzwischen klimatechnische Verbesserungen von Wohnimmobilien, die dem Umweltschutz dienen und zugleich neue wirtschaftliche Betätigungsfelder eröffnen. Diese Aspekte sind mit dem sozialen Schutz der Mieter in Einklang zu bringen. Die Kosten für aus umweltpolitischer oder demografischer Sicht notwendige und wünschenswerte Modernisierungen, insbesondere für energetische Modernisierungen und den altersgerech-

ten Umbau des Wohnungsbestandes, dürfen nicht einseitig den Mietern auferlegt werden. Ohne eine sozialverträgliche Ausgestaltung der Kostenlast droht eine Störung des sozialen Zusammenhalts, weil sich viele Mieter ihre Wohnung bzw. eine modernere Wohnung nicht mehr leisten können. Hierdurch wird zugleich der Managementregel 10 (Stärkung sozialen Zusammenhalts) Rechnung getragen, indem soziale Ausgrenzung durch Gentrifizierungsprozesse infolge von teuren Modernisierungen verringert wird.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und Kommunen haben. Betroffen sind diese von den Rechtsänderungen, soweit sie preisfreien Wohnraum vermieten.

Entlastungen beim Wohngeld oder im Rahmen der Grundsicherung ergeben sich aus den Änderungen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung, insbesondere durch die Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, um den die jährliche Miete erhöht werden kann, sowie durch die Einführung einer Kappungsgrenze.

4. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

aa) Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Erfüllungsaufwand entfällt für Mieter durch den Wegfall des Erfordernisses der qualifizierten Rüge eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse sowie durch die Einführung einer Auskunftspflicht des Vermieters hinsichtlich der Ausnahmen von der Mietpreisbremse.

aaa) Wegfall des Erfordernisses einer qualifizierten Rüge (§ 556g Absatz 2 Satz 2 BGB)

Hierdurch entfällt jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 200 Stunden; es entstehen allerdings jährliche Sachkosten von 500 Euro durch eine aufgrund der erleichterten Voraussetzungen voraussichtlich zunehmende Anzahl an Rügen.

Sofern Mieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund eines (möglichen) Verstoßes gegen § 556d BGB zu viel gezahlte Miete zurückfordern wollen, müssen sie zuvor den Sachverhalt gegenüber ihrem Vermieter gerügt haben. Diese Rüge muss durch den Wegfall von § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB nicht mehr qualifiziert sein. Dies bedeutet, dass die Mieter zur Beanstandung nicht mehr die Tatsachen recherchieren und dokumentieren müssen, die ihrer Auffassung nach einen Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse zeitigen. Zu einer solchen Tatsache zählt z. B. die Ermittlung der im vorherigen Mietverhältnis vereinbarten Miete.

Mit der einfachen Rüge entfällt für die Mieter Zeitaufwand, sich in das Thema einzuarbeiten, die notwendigen Tatsachen zu recherchieren und zu dokumentieren. Für eine qualifizierte Rüge kann gemäß der Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Bürgerinnen und Bürger im Anhang IV des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes von einem durchschnittlichen Aufwand von 30 Minuten pro Fall ausgegangen werden. Davon entfallen rund 25 Minuten auf das Sammeln und Aufbereiten von Daten und Informationen, die zur Rüge berechtigen, und fünf Minuten für das Aufsetzen des Schriftstücks. Durch die Möglichkeit zur einfachen Rüge (Zeitaufwand drei Minuten für das Aufsetzen eines einfachen Schriftstücks) verringert sich der Zeitaufwand um 27 Minuten pro Fall.

Bislang ist angesichts der geringen Klagebereitschaft der Mieter auch von einer niedrigen Anzahl der jährlich erteilten Rügen auszugehen. Orientiert man sich zum anderen an der Auskunft des Deutschen Mieterbundes (ZEIT ONLINE 2017: „Mieterschutz, der keiner ist“, abrufbar über: <http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-06/mietpreisbremse-gesetz-durchfuehrung-praxis> (zuletzt abgerufen am 3. April 2018)), werden Rügen bisher schätzungsweise in nur 500 Fällen pro Jahr ausgesprochen. Zwar ist durch die Vereinfachung mit einer Erhöhung der Fallzahl zu rechnen, da für die Mieter die Hürden zum Erteilen einer Rüge gesenkt werden. Eine verlässliche Schätzung kann allerdings nicht vorgenommen werden. Angesichts der geringen Klagebereitschaft von Mietern ist jedoch unter Beachtung der nun gesenkten Hürden durch die vereinfachte Rüge mit nicht mehr als 1 000 Rügen pro Jahr zu rechnen. Die 500 zusätzlichen Fälle verursachen bei einem Aufwand von je drei Minuten einen positiven Zeitaufwandssaldo von 25 Stunden jährlich.

Weil der Zeitaufwand pro Fall aber bei den bisher 500 Fällen jährlich sinkt, reduziert sich insoweit die jährliche Gesamtzeitbelastung der Bürgerinnen und Bürger um 225 Stunden (500 Fälle x 27 Minuten), im Saldo beläuft sich die Entlastung auf 200 Stunden. Im Gegenzug können sich im Falle einer steigenden Zahl an Rügen die Sachkosten marginal erhöhen, da diese in Textform zu übermitteln sind, was in der Praxis üblicherweise – über die gesetzlichen Vorgaben hinaus überobligatorisch – noch per postalischer Zustellung erfolgt.

<i>Informationspflicht</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall (qualifizierte Rüge)</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall (einfache Rüge)</i>	<i>Sachaufwand pro Fall in Euro</i>	<i>Fallzahl (qual. Rüge)</i>	<i>Fallzahl (einf. Rüge)</i>	<i>Zeitaufwandssaldo in Stunden</i>	<i>Sachkostensaldo in Tsd. Euro</i>
Erfordernis einer Rüge zwecks Zurückzahlung	30 Min.	3 Min.	1	ca. 500	ca. 1000	-200	+0,5

bbb) Einführung einer Auskunftspflicht in § 556g Absatz 1a BGB-E

Hierdurch entfällt bei den Bürgern Zeitaufwand von jährlich 220 Stunden sowie Sachaufwand von 2 000 Euro jährlich, da das Verlangen nach Auskunft gemäß § 556g Absatz 3 BGB weniger häufig gestellt werden wird.

Mietern in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt steht gemäß § 556g Absatz 3 BGB das Recht zu, vom Vermieter Auskunft über diejenigen Tatsachen zu verlangen, welche sie für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigen, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Mit der in § 556g Absatz 1a BGB-E vorgesehenen neuen Auskunftspflicht werden die Mieter im Regelfall bereits vor Vertragsschluss darüber informiert, ob und auf welchen Ausnahmetatbestand nach § 556e bzw. § 556f BGB sich der Vermieter berufen will. Dadurch sparen die Mieter den Zeitaufwand dafür, von dem Vermieter zunächst Auskunft über das Vorliegen dieser Ausnahmetatbestände verlangen zu müssen.

Da durch die Einführung der genannten Auskunftspflicht damit zu rechnen ist, dass ein erheblicher Teil der Vermieter diese Information vor dem Vertragsabschluss an den Mieter übermittelt, wird sich die Zahl der Auskunftersuchen der Mieter schätzungsweise um bis zu 50 Prozent reduzieren. Die aktuell rund 3 900 Auskunftersuchen jährlich werden somit auf ca. 2 000 zurückgehen.

Bei einem Zeitaufwand von rund sieben Minuten und Sachkosten von einem Euro pro Fall (regelmäßig postalische Zustellung des Auskunftersuchens) werden die Bürgerinnen und Bürger durch die sinkende Anwendungshäufigkeit um rund 220 Stunden (1 900 x sieben Minuten) bzw. 2 000 Euro jährlich entlastet.

<i>Informationspflicht</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall</i>	<i>Sachaufwand pro Fall in Euro</i>	<i>Fallzahl (Ist-Stand)</i>	<i>Fallzahl (m. unverlangter Auskunft)</i>	<i>Zeitaufwandssaldo in Stunden</i>	<i>Sachkostensaldo in Tsd. Euro</i>
Auskunftser-suchen des Mieters zur Zulässigkeit der vereinbar-ten Miete	7 Min.	1	3 900	2 000	-220	-2

bb) Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen

Auch wenn es sich hierbei nicht um Erfüllungsaufwand handelt, werden die Bürgerinnen und Bürger durch die Änderungen bei der Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (Absenkung des Prozentsatzes der jährlichen Umlage auf 8 Prozent, § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E sowie Einführung einer Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter je Monat, § 559 Absatz 3a BGB-E) spiegelbildlich zu weiteren Kosten für die Vermieter um zwischen 9,3 und 14 Millionen Euro pro Jahr entlastet.

Im Übrigen besteht bei Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren für die Bürger eine erhöhte Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Rechtssicherheit. Dadurch können künftig Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

aa) Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Durch die Einführung einer Auskunftspflicht für Vermieter in § 556g Absatz 1a BGB-E entsteht den Vermietern jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 327 000 Euro. Zugleich werden die Vermieter jedoch um jährlichen Erfüllungsaufwand von 6 000 Euro entlastet, da mit weniger Auskunftsverlangen der Mieter nach § 556g Absatz 3 BGB zu rechnen ist und insofern mit weniger Erfüllungsaufwand aus der Erfüllung von Informationspflichten zu rechnen ist.

aaa) Kosten durch die Erfüllung der Auskunftspflicht

Mit Einführung der neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht müssen Vermieter in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, sofern sie sich auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen können, vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieter diesen unaufgefordert darüber Auskunft erteilen, dass die Miethöhe auf einem der Ausnahmetatbestände nach § 556e bzw. § 556f BGB beruht. Die Ausnahmetatbestände sind die Höhe der im vorherigen Mietverhältnis vereinbarten Miete (§ 556e Absatz 1 BGB), eine vorangegangene Modernisierung (§ 556e Absatz 2 und § 556f Satz 2 BGB), und die Vermietung eines Neubaus (§ 556f Satz 1 BGB). Dieser Auskunftspflicht werden die Vermieter mit einer schriftlichen Information nachkommen, die im Regelfall postalisch zugestellt wird, wodurch Sachkosten entstehen. Nach dem Gesetz ausreichend ist allerdings auch eine Information in Textform, z. B. durch eine E-Mail.

Die Häufigkeit wie der Bearbeitungsaufwand variieren je nach Ausnahmetatbestand:

- § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 BGB-E (Höhe der Vormiete):

Dieser Ausnahmetatbestand kann bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auftreten, wenn die Vormiete höher als die nach § 556d Absatz 1 BGB

zulässige Miete ist und im neuen Mietverhältnis fortgeführt werden soll. Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes kommt es jedes Jahr zu ca. 780 000 Wiedervermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Nach einer Auswertung des DIW liegt die Zahl der nach § 556d Absatz 1 BGB über der zulässigen Maximalmiete inserierten Wohnungen, ohne dass es eine Veranlassung wie eine vorangegangene Modernisierung gibt, bei rund 48 Prozent (374 400) (Institut der deutschen Wirtschaft 2017: Mietpreisbremse funktioniert kaum, Pressemitteilung vom 25. April 2017). Darunter werden Fälle sein, in welchen der Vermieter unwissentlich eine unzulässige, d. h. zu hohe Miete verlangt. Schließlich konsultieren laut einer Umfrage nur rund 40 Prozent der kleinen Privatvermieter den örtlichen Mietspiegel bei der Festlegung der Miete (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015 (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, S. 134 ff). Dagegen verlassen sich aber wesentlich mehr Vermieter auf die eigene Erfahrung (70 Prozent). Daher wird davon ausgegangen, dass rund die Hälfte der unzulässig hohen Mieten auf Unkenntnis bzw. Uninformiertheit zurückzuführen ist; diese Vermieter wären von einer solchen Auskunftspflicht daher nicht betroffen. Die Fallzahl der jährlich zu erteilenden Auskünfte beträgt danach $187\,200 (= 374\,400 / 2)$.

Wenn der Vermieter diesen Ausnahmetatbestand anführen möchte, sind hierfür zwei Minuten Zeitaufwand anzusetzen. Die Personalkosten liegen bei 1,05 Euro pro Fall. Zur Berechnung werden die Lohnsätze nach dem Wirtschaftszweig L (Grundstücks- und Wohnungswesen) bei mittlerem Qualifikationsniveau zugrunde gelegt (31,60 Euro pro Stunde als Durchschnitt über alle Unternehmen).

Hieraus resultieren Personalkosten in Höhe von rund 197 000 Euro jährlich ($187\,200$ Fälle x 1,05 Euro).

– § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 BGB-E (vorangegangene Modernisierung)

Zu diesem Ausnahmetatbestand zählen jene Wiedervermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, bei denen die Wohnung kurz zuvor (umfassend) modernisiert wurde. Gemäß der Modernisierungsquote wird angenommen, dass dies bei drei Prozent der 780 000 jährlich wiedervermieteten Wohnungen der Fall ist (23 400). Nach verschiedenen Quellen liegt der Anteil der Wohnungen, die jedes Jahr umfassend energetisch modernisiert werden, zwischen einem und drei Prozent (vgl. Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung 2014: Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen. Teil II, S. 16; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2018: Kommunalbefragung 2015; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2016: Struktur der Bestandsinvestitionen 2014). Hinzu kommen gegebenenfalls weitere Modernisierungen, die seltener auftreten und statistisch oder durch Umfragen nicht erfasst werden.

Wenn der Vermieter die Miethöhe mit der letzten Modernisierung begründet, ist ein geringfügig höherer Zeitaufwand (fünf Minuten) zu erwarten, da ein zusätzlicher Rechercheaufwand erforderlich ist (u. a. Ermittlung des Zeitpunkts der letzten Modernisierung). Die Personalkosten belaufen sich somit auf 2,63 Euro je Fall.

Daraus resultiert ein Mehraufwand von rund 62 000 Euro jährlich ($23\,400$ Fälle x 2,63 Euro).

– § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 3 BGB-E (Neubau)

Auf diesen Ausnahmetatbestand kann sich der Vermieter bei Vermietungen von Wohnungen berufen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt oder vermietet wurden. Bei diesen Wohnungen handelt es sich in der Regel um Neubauwohnungen, von denen im Jahr 2016 in Deutschland 240 000 neu gebaut wurden (Statistisches Bundesamt 2017 (Hrsg.): Fachserie 5 Reihe 3, Tab. 1.3). Laut Zensus 2011 liegt die Eigentümerquote beim Neubau bei ca. 65 Prozent (156 000) (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015 (Hrsg.): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, S. 17), so dass ungefähr

84 000 Neubauwohnungen jedes Jahr erstmalig vermietet werden. Von diesen liegt gemäß einer Messung des Statistischen Bundesamtes ungefähr jede dritte in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (28 000). Es wird angenommen, dass nicht alle dieser Wohnungen das örtlich zulässige Mietniveau übersteigen, da sie z. B. dem sozialen Wohnungsbau zuzurechnen sind oder die Kommune, in welcher das Bauland liegt, einen Mindestanteil von sozial verträglichen Miethöhen mit dem Bauinvestor vereinbart hat. Der Vermieter kann sich in diesen Fällen nicht auf einen Ausnahmetatbestand berufen. Es wird aber angenommen, dass dies in weniger als zehn Prozent der Fälle zutrifft (- 2 500). Es kommen somit jährlich 25 500 Neubauwohnungen auf den Markt, bei denen der Ausnahmetatbestand greift. Dieser ist aber auch für schon auf dem Markt befindliche Neubauten (Baujahr ab 1. Oktober 2014) anwendbar, wodurch die Grundgesamtheit Ende 2017 bei rund 83 000 Wohneinheiten lag. Bei einer angenommenen Umzugsquote von 10 Prozent werden jedes Jahr von den seit 2014 errichteten Neubauten 8 300 Wohneinheiten wiedervermietet. Da in den folgenden Jahren jeweils 25 500 Neubauwohnungen zusätzlich unter diesen Tatbestand fallen und diese in den Folgejahren ebenfalls zu 10 Prozent wiedervermietet werden, wächst die Zahl der jährlich zu erfüllenden Informationspflichten aufgrund von Wiedervermietung von Neubauten non-linear (vgl. Tabelle). Im Jahr 2019 liegt die Zahl der jährlichen Vermietungen, bei denen die Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 3 BGB-E zu erfüllen ist, bei 38 900, von denen 25 500 aus erstmalig vermieteten Neubauten und 13 400 aus Wiedervermietungen stammen. Im Jahr 2020 wird die Zahl der Informationspflichten aus Wiedervermietungen bereits auf 15 950 gestiegen sein..

	Wohneinheiten insgesamt am 31.12.	Erstvermietungen	Wiedervermietungen	Informationspflichten
2018	108 500	25 500	10 850	36 350
2019	134 000	25 500	13 400	38 900
2020	159 500	25 500	15 950	41 450
2021	185 000	25 500	18 500	44 000
2022	210 500	25 500	21 050	46 550

Für die Berufung auf diesen Tatbestand genügt ein einfacher Hinweis (Einzeiler). Hierfür wird ein Zeitaufwand von zwei Minuten angesetzt, was Personalkosten von 1,05 Euro pro Fall entspricht.

Hieraus ergeben sich zusätzliche Kosten für die Vermieter von rund 41 000 Euro im Jahr 2019 (38 900 Fälle x 1,05 Euro), für das Jahr 2020 von 43 500 Euro. Durch die kontinuierlich wachsende Fallzahl steigen die Personalkosten um etwas mehr als 3 000 Euro jährlich, so dass diese im Jahr 2022 bei knapp 50 000 Euro liegen werden.

– Gesamtkosten

Da diese Auskünfte in Textform zu erteilen sind, aber häufig wohl in Schriftform erteilt werden dürften, können für die Vermieter gegebenenfalls zusätzliche Sachkosten (Porto) anfallen. Die Erfahrung zeigt aber, dass dies nur selten der Fall sein sollte. So händigen nach Ermittlung des Statistischen Bundesamtes z. B. rund 95 Prozent der Vermieter die Wohnungsgeberbestätigung über den Einzug direkt bei der Schlüsselübergabe aus. Es wird in einer ähnlichen Größenordnung (90 Prozent) davon ausgegangen, dass der Vermieter der Auskunftspflicht dadurch nachkommt, dass er bei der Wohnungsbesichtigung oder bei der Zusendung des Mietvertrages die Information mitgibt. Für die verbleibenden zehn Prozent wird eine postalische Zustellung angenommen. Die Sachkosten liegen im Jahr 2019 bei 24 600 Euro und steigen wegen der wachsenden Fallzahl der dritten Fallgruppe bis 2022 auf etwa 25 700 Euro.

In der Summe entsteht den Vermietern durch die neu eingeführte Auskunftspflicht eine Belastung von rund 327 000 Euro jährlich.

Auskunftsverpflichtung / Ausnahmetatbestand	Paragraf	Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall	Personalkostensaldo jährlich in Tsd. Euro	Sachkosten jährlich in Tsd. Euro (10 % der Fälle)	Erfüllungsaufwand jährlich in Tsd. Euro
Höhe der Vormiete, wenn diese bereits im vorherigen Mietverhältnis vereinbart war	§ 556g Abs. 1a S. 1 Nr. 1	187 200	2 Min.	+197	+18,7	215,7
Vorangegangene Modernisierung	§ 556g Abs. 1a S. 1 Nr. 2	23 400	5 Min.	+62	+2,3	64,3
Erstnutzung bzw. -vermietung bei Neubauten (hier nur für 2019)	§ 556g Abs. 1a S. 1 Nr. 3	38 900	2 Min.	+43,5	+3,6	47,1
Insgesamt		249 500		+302,5	+24,6	327,1

bbb) Entlastung durch weniger Auskunftsbegehren

Da zeitgleich mit der Einführung der Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Absatz 1a BGB-E die Mieter seltener Auskunftsersuchen nach § 556g Absatz 3 BGB stellen dürfen, werden die Vermieter in weniger Fällen auf die Gesuche reagieren müssen und entsprechend entlastet. Analog zu der Bürgervorgabe wird von einer Reduzierung der Fallzahl von 50 Prozent ausgegangen. Die aktuell rund 3 900 von den Vermietern zu bearbeitenden Auskunftsersuchen werden auf ca. 2 000 zurückgehen (-1 900). Bei einem Zeitaufwand von rund vier Minuten pro Fall (Übermittlung der Informationen an Mieter) und einem Lohnsatz von 31,60 Euro/Std. (Wirtschaftszweig L - Grundstücks- und Wohnungswesen) beläuft sich die Entlastung inklusive wegfallender Sachkosten (-2 000 Euro) auf 6 000 Euro.

Auskunftsverpflichtung	Zeitaufwand pro Fall	Sachaufwand pro Fall in Euro	Fallzahl (nur auf Verlangen)	Fallzahl (ohne Verlangen)	Personalkostensaldo in Tsd. Euro	Sachkostensaldo in Tsd. Euro	Erfüllungsaufwand jährlich in Tsd. Euro
Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber Mieter auf Verlangen	4 Min.	1	3.900	2.000	-4	-2	-6

bb) Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen

Für die Wirtschaft ergibt sich im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen durch neue oder geänderte Informationspflichten eine Entlastung um Bürokratiekosten von 885 000 Euro. Hinzu kommen einmalige Umstellungsaufwände von 30 000 Euro.

aaa) Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme (§ 555c Absatz 2 BGB-E)

Dadurch, dass der Vermieter aufgrund der Änderung in § 555c Absatz 2 BGB-E nunmehr in der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme klar und verständlich und in hervor gehobener Form auf die Form und Frist des Härteeinwands hinweisen muss, entsteht der Wirtschaft einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von 30 000 Euro.

Wenn Vermieter Modernisierungsmaßnahmen an ihren Wohneinheiten vornehmen wollen, haben sie dies den betroffenen Mietern rechtzeitig in Textform anzukündigen. In diesem Schreiben haben sie auf die Möglichkeit eines Härtefalleinwandes hinzuweisen. Dieser Hinweis ist mit der neuen Regelung präziser zu formulieren und deutlich hervorzuheben. Dadurch entsteht der Wohnungswirtschaft einmaliger Umstellungsaufwand, da die vorhandenen Ankündigungsvordrucke einmalig überarbeitet werden müssen.

Für die Neufassung des oder den Bezug eines vorformulierten Textabschnittes ist mit einem Aufwand von zehn Minuten pro Fall zu rechnen. Diese verteilen sich zu fünf Minuten auf die Erstellung und Pflege des Textbausteins und zu fünf Minuten auf die Abnahme durch eine Leitungskraft. Die Lohnsätze (Wirtschaftszweig L68 – Grundstücks- und Wohnungswesen) betragen für Tätigkeiten bei mittlerem und hohem Qualifikationsniveau 31,60 Euro bzw. 58,40 Euro die Stunde (Lohnkostentabelle Wirtschaft, Stand 15. November 2017). Daraus ergeben sich Personalkosten von rund 10 Euro pro Fall.

Da jedes der rund 3 000 größeren Wohnungsunternehmen aufgrund früherer Modernisierungen eine solche Vorlage vorhält, sind diese von der Umstellungspflicht betroffen. Für private Kleinvermieter wird angenommen, dass diese keine Vorlagen bereithalten, sondern bei Modernisierungsmaßnahmen die Ankündigungsschreiben jeweils komplett neu verfassen. Für die Großvermieter hingegen ergibt sich ein einmaliger Umstellungsaufwand von rund 30 000 Euro (3 000 Fälle x 10 Euro).

<i>Informationspflicht</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall</i>	<i>Fallzahl</i>	<i>Einmalige Personalkosten in Tsd. Euro</i>
Anpassung des Vordrucks einer Modernisierungsankündigung	10 Min.	3 000	30

bbb) Einführung eines vereinfachten Verfahrens für kleinere Modernisierungsmaßnahmen (§ 559c BGB-E)

Hierdurch entfällt bei den Vermietern im Saldo Erfüllungsaufwand in Höhe von jährlich 885 000 Euro.

Sofern Vermieter die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umlegen möchten, haben sie dies diesen in Textform mitzuteilen. In dieser Mieterhöhungserklärung muss die Berechnung der durch die Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mieterhöhung dargelegt werden. Bereits zuvor, im Rahmen der Ankündigung der Modernisierung, ist nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB-E der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche nach § 559 BGB oder § 559c BGB-E verlangt werden soll, anzugeben.

Bei der Berechnung dieser Modernisierungsumlage waren nach bisheriger Rechtslage immer die gesparten Instandhaltungskosten abzuziehen. Mit der Einführung des vereinfachten Verfahrens können bei kleineren Maßnahmen, deren Kosten 10 000 Euro nicht überschreiten, die Mieterhöhungen unbürokratischer berechnet werden, da auf die Berechnung der Kosten, die für eine eventuelle Instandhaltungsmaßnahme erforderlich gewesen wäre, verzichtet werden kann. Sowohl bei der Modernisierungsankündigung als auch bei der Mieterhöhungserklärung werden die aufzuführenden Angaben reduziert, wodurch die Vermieter bei deren Erstellung entlastet werden.

Die Zahl der Vermieter, die von dem neuen Verfahren profitieren, wird auf Basis einer Sonderauswertung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2013“ geschätzt. Danach haben im Jahr 2013 knapp 40 000 private Haushalte Ausgaben für „werterhöhende Instandhaltungen“ in einer Höhe bis zu 10 000 Euro vorgenommen.

Allerdings sind in der EVS die wohlhabenden Haushalte untererfasst. Da unter diesen Haushalten der Anteil der Vermieter überproportional vertreten ist, dürfte die tatsächliche Zahl der Haushalte mit Ausgaben für „werterhöhende Instandhaltungen“ höher liegen. Auch ist zu erwarten, dass durch das vereinfachte Berechnungsverfahren Vermieter eher geneigt sind, Modernisierungen durchzuführen bzw. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen durchzusetzen. Im Gegenzug ist jedoch nicht jede kleinere Modernisierungsmaßnahme für die abzuschätzende Fallzahl relevant: Viele Modernisierungsmaßnahmen werden bei Mieterwechseln vorgenommen. Ebenso kann der Vermieter auf die Umlage der Modernisierungskosten im Rahmen einer Mieterhöhung ganz verzichten. In Abwägung der fallzahlerhöhenden wie -reduzierenden Gründe werden ca. 40 000 Anwendungsfälle für das neue vereinfachte Verfahren pro Jahr angenommen.

Für diese Fälle reduziert sich die zeitliche Belastung durch das vereinfachte Verfahren. Der Zeitaufwand für die Erstellung einer Modernisierungsankündigung nach bisheriger Rechtslage liegt nach Angaben der Wohnungswirtschaft bei ca. 20 Minuten pro Fall. Darin enthalten ist bereits die Kostenaufschlüsselung durch die Modernisierungsmaßnahme. Die Mieterhöhungserklärung verursacht ohne Darstellung des Berechnungsweges einen Zeitbedarf von ca. 19 Minuten. Der Berechnungsaufwand bei Modernisierungskosten wird über die Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Wirtschaftermittelt (Statistisches Bundesamt 2012 (Hrsg.): Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, S. 41). Nach geltender Rechtslage muss sich der Vermieter zunächst in die Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand einarbeiten sowie sich mit den Informationspflichten hinsichtlich der Modernisierungsankündigung und der Erklärung zur Mieterhöhung vertraut machen (sechs Minuten). Bei der Vergabe der Modernisierungsmaßnahme an geeignete Handwerksbetriebe müssen entsprechende Informationen eingeholt werden (zehn Minuten). Es wird davon ausgegangen, dass die ausführenden Unternehmen die Kosten für Erhaltung- und Modernisierungsaufwand getrennt darstellen oder dem Auftraggeber aufgrund ihrer Expertise Abschätzungen zum erforderlichen Erhaltungsaufwand im Sinne des § 559 Absatz 2 BGB zur Verfügung stellen. Auf dieser Grundlage berechnet der Vermieter die Mieterhöhung (25 Minuten) und erstellt die entsprechenden Dokumente (vier Minuten). Diese Zeitaufwände sind der Mieterhöhungserklärung zuzuschlagen, deren Erstellung einen Zeitaufwand von 64 Minuten verursacht (19 Minuten reine Mieterhöhungserklärung zuzüglich 45 Minuten Berechnung nach dem standardisierten Verfahren).

Beim neu eingeführten vereinfachten Verfahren muss sich der Vermieter nicht mehr in die Abgrenzung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwand einarbeiten, benötigt weniger Informationen durch die ausführenden Handwerksbetriebe und wird bei der pauschalisierten Berechnung entlastet. Der Zeitaufwand für die Erstellung einer Mieterhöhungserklärung reduziert sich damit auf 24 Minuten pro Fall (-40 Minuten). Da bei der Modernisierungsankündigung geringfügig weniger Angaben zu tätigen sind, reduziert sich der Aufwand für deren Erstellung auf 18 Minuten (-zwei Minuten). Die Zeitersparnis beträgt also knapp eine Dreiviertelstunde pro Fall (-42 Minuten).

Die Lohnsätze sind dem Wirtschaftsabschnitt „L: Grundstücks- und Wohnungswesen“ entnommen und betragen für Tätigkeiten bei mittlerer Qualifikation 31,60 Euro die Stunde (Lohnkostentabelle Wirtschaft, Stand 15. November 2017). Die Zeitersparnis führt auf dieser Basis zu einem Personalkostensaldo von rund -22 Euro pro Fall. Auf Basis des genannten Lohnsatzes und der oben aufgeführten Fallzahl ergibt sich eine Bürokratiekosteneinsparung von etwa 885 000 Euro pro Jahr (40 000 Fälle x 22 Euro), die im Sinne der Regelungen zu „one in, one out“ zu berücksichtigen sind. Die Sachkosten bleiben unverändert, da die Mieterhöhungsberechnung und -ankündigung schon zuvor in Textform zu erfolgen hatte und sich deren Zahl durch das vereinfachte Verfahren gemäß der oben genannten Annahme nicht verändert.

<i>Informationspflicht</i>	<i>Fallzahl (Vereinfachtes Verfahren)</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall (Standardverfahren)</i>	<i>Zeitaufwand pro Fall (vereinfachtes Verfahren)</i>	<i>Zeitaufwandsaldo pro Fall</i>	<i>Personalkosten-saldo in Tsd. Euro</i>	<i>Sachkos-tensaldo in Tsd. Euro</i>	<i>Erfüllungsaufwand jährlich in Tsd. Euro</i>
Mieterhöhungserklärung bei Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	40 000	64 Min.	24 Min.	-40 Min.	-843	+0	-843
Modernisierungsankündigung bei Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	40 000	20 Min.	18 Min.	-2 Min.	-42	+0	-42
Gesamt	40 000	84 Min.	42 Min.	-42 Min.	-885	+0	-885

cc) Rechtsänderungen in den übrigen Bereichen

Im Übrigen entsteht für die Wirtschaft kein Erfüllungsaufwand.

Ohne Einwirkung auf den Erfüllungsaufwand ist die Regelung zur Berechnung der Wohnfläche. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Kodifizierung der bisherigen Rechtsprechung, die zur Rechtsklarheit beiträgt.

c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Durch Einführung der mit einer Geldbuße bewehrten Vorschrift über die Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung steigt der Erfüllungsaufwand für die zuständigen Behörden leicht um 37 000 Euro jährlich.

Es wird von einem Ausnahmesachverhalt ausgegangen, der höchstens 1 Prozent der Modernisierungen betreffen sollte. Die Zahl der jährlich verschickten Modernisierungsankündigungen bewegt sich nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes bei deutschen Großvermietern (z. B. Wohnungsgenossenschaften) zwischen 100 000 und 110 000 jährlich. Hinzu kommen rund 40 000 von Kleinvermietern. Somit dürfte von etwa 150 000 Modernisierungen in jährlich maximal 1 500 Fällen (1 Prozent) der Vermieter mit der Modernisierung einen solchen Zweck verfolgen.

Es ist pro eingeleitetem Verfahren mit einem Zeitaufwand von rund 30 Minuten zu rechnen, da wegen der geringen Fallzahl nur in den wenigsten Behörden eine Bearbeitungs-routine für diese Vorgänge entstehen dürfte. Der Sachaufwand je Fall wird auf 6,33 Euro beziffert. Bei geschätzt 1 500 Fällen bedeutet dies eine Belastungssteigerung von 37 000 Euro jährlich (37,90 Euro/Std.; Ansatz aus Lohnkostentabelle Verwaltung (2018), Durchschnitt über alle Laufbahngruppen, kommunale Ebene inkl. Arbeitsplatzpauschale). Unerheblich ist es dabei, welche Behörde nach dem jeweiligen Landesrecht zuständig ist, denn für die Schätzung kommt es nur auf die Lohnkosten an. Diese unterscheiden sich zwischen den einzelnen staatlichen Ebenen marginal und bei der zu erwarten geringen Fallzahl sind die Unterschiede im Erfüllungsaufwand, je nachdem wo das Verfahren angesiedelt wird, vernachlässigbar, zumal auch nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Bundesland die Verfahren in welcher Anzahl anfallen werden.

<i>Vorgabe</i>	<i>Zeitauf-</i>	<i>Sachauf-</i>	<i>Fallzahl (Ist-</i>	<i>Personal-</i>	<i>Sachkos-</i>	<i>Erfüllungs-</i>
----------------	-----------------	-----------------	-----------------------	------------------	-----------------	--------------------

	wand pro Fall	wand pro Fall in Euro	Stand)	kostensaldo in Tsd. Euro	tensaldo in Tsd. Euro	aufwand jährlich in Tsd. Euro
Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens bei Verstoß gegen zulässige Miethöhe	30 Min.	6,33	1 500	+28	+9	+38

5. Weitere Kosten

a) Rechtsänderungen im Modernisierungsrecht

Die Änderungen im Modernisierungsrecht führen dazu, dass die mögliche Mieterhöhung begrenzt wird. Diese sozial erwünschten Effekte können dazu führen, dass Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen unterlassen. Hiervon können auch energetische Modernisierungen betroffen sein. Soweit hierdurch erwünschte Energieeinspareffekte nicht oder nicht in vollem Umfang erreicht werden können, ist dies aus sozialpolitischen Gründen hinzunehmen, zumal in den davon betroffenen Fällen die Energieeinspareffekte häufig außerhalb einer angemessenen Kosten-Nutzen-Relation liegen.

Andererseits werden kleinere Modernisierungen durch das vereinfachte Verfahren erleichtert und dadurch mittelbar gefördert. Da solche Modernisierungsmaßnahmen häufig nicht den höchsten Modernisierungsgrad haben, aber die effektivsten Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache enthalten, sind sie besonders förderungswürdig. Insbesondere für Kleinvermieter und mittelständische Unternehmen, die Wohnungen vermieten, wird die Einführung eines optionalen vereinfachten Verfahrens zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach Modernisierung zu Entlastungen führen.

Für Mieter hat die Begrenzung der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung in § 559 Absatz 1 Satz 2 und § 559 Absatz 3a BGB Kosteneinspareffekte, spiegelbildlich hierzu entgeht den Vermietern in dieser Höhe Gewinn. Diese Summe beläuft sich auf jährlich 9,3 Millionen bis 14 Millionen Euro.

Vermieter müssen aufgrund der temporären Begrenzung der maximalen Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E) mit 5,3 bis 10 Millionen Euro weniger Einnahmen pro Jahr rechnen. Dabei wird von rund 23 000 Modernisierungen von Mietwohneinheiten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und von 52 000 im übrigen Bundesgebiet ausgegangen. Es wird von einer unterschiedlichen Neigung der Vermieter zu einer Mieterhöhung ausgegangen, je nachdem, ob sich das Mietobjekt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet oder außerhalb. Außerhalb von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist die Miethöhe ein entscheidenderes Kriterium für die Wiedervermietung einer Wohnung als dies in Regionen mit starker Wohnungsnachfrage der Fall ist. Es wird daher erwartet, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt 40 Prozent der Fälle der Vermieter auf eine Mieterhöhung verzichten bzw. eine Mieterhöhung unterhalb von 8 Prozent vornehmen, so dass die Herabsetzung der Modernisierungsumlage in 60 Prozent der Fälle (13 800 Maßnahmen) greift. Im übrigen Bundesgebiet wird aus dem oben genannten Grund von 60 Prozent ausgegangen, wodurch die reduzierte Mietumlage 20 800 Fälle betrifft. Die Mindereinnahmen stehen in Abhängigkeit der Kostenintensität der durchgeführten Maßnahmen, wobei nach verschiedenen Untersuchungen von Durchschnittswerten von 8 400 bis 16 000 Euro je Fall ausgegangen werden kann. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Vermieter nur dann von der neuen Regelung betroffen sind, wenn sie tatsächlich eine Mieterhöhung zwischen 8 und 11 Prozent anstreben. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Vermieter ohnehin lediglich Mieterhöhungen von 9 oder 10 Prozent vorgenommen hätten.

Unterstellt man, dass die Vermieter Mieterhöhungen zu gleichen Teilen die Miete um 9, 10 oder 11 Prozent erhöhen würden, ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Mindereinnahmen von jährlich 5,3 Millionen Euro für ein Szenario, in dem die durchschnittlichen Modernisierungskosten mit 8 000 Euro angesetzt werden:

	Fälle	Mindereinnahmen in Tsd. Euro bei einer Mieterhöhung von			Summe
		9 Prozent	10 Prozent	11 Prozent	
Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt	13 800	-391	-779	-1 167	-2 338
Sonstiges Bundesgebiet	20 800	-490	-977	-1 464	-2 931
Insgesamt	44 600	-881	-1 756	-2 631	-5 269

In einem alternativen Szenario, für welches durchschnittliche Modernisierungskosten von 16 000 Euro angenommen werden, belaufen sich die jährlichen Mindereinnahmen auf knapp 10 Millionen Euro:

	Fälle	Mindereinnahmen in Tsd. EUR bei einer Mieterhöhung von			Summe
		9 Prozent	10 Prozent	11 Prozent	
Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt	13 800	-736	-1 472	-2 208	-4 416
Sonstiges Bundesgebiet	20 800	-924	-1 849	-2 773	-5 546
Insgesamt	44 600	-1 660	-3 321	-4 981	-9 962

Durch die Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungsmaßnahmen in § 559 Absatz 3a BGB-E sind besonders Vermieter betroffen, die kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen vornehmen. Hierzu zählen pro Jahr schätzungsweise 30 000 Fälle. Hierdurch sind Mindereinnahmen von 4 Millionen Euro jährlich zu erwarten.

b) Rechtsänderungen im Bereich der Berechnung der Wohnfläche

Die weitgehend klarstellende Regelung ist kostenneutral.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht dient u. a. dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung. Zu beachten ist hierbei: Viele Vermieter in der Bundesrepublik Deutschland – eine Besonderheit im internationalen Vergleich – sind Privatvermieter, betreiben die Vermietung also aus unterschiedlichsten Gründen (z. B. Altersversorgung, Verwaltung ererbter Immobilien, Vermögensaufbau) und sind auch rechtlich nicht Unternehmer im Sinne des BGB. Unter diesem Gesichtspunkt tragen die Rechtsänderungen verbraucherpolitischen Aspekten Rechnung, da sie sowohl die Interessen der Mieter als auch der Vermieter angemessen berücksichtigen.

Die Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung wegen Modernisierung schützen vorwiegend sozial schwächere Mieter, die sich die erhöhten Kosten nach der Modernisierung nicht mehr leisten können.

VIII. Befristung; Evaluierung

Die Herabsetzung des Umlagesatzes von 11 Prozent auf 8 Prozent bei Modernisierungen wird von vornherein auf fünf Jahre befristet. Vor Ablauf der Regelung sollen ihre Auswirkungen evaluiert werden.

Die übrigen Regelungen werden spätestens acht Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes evaluiert. Dazu wird die Bundesregierung prüfen, ob die beabsichtigten Wirkungen auf die Praxis ganz, teilweise oder nicht erreicht worden sind. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob es gelungen ist, Mieter bei Modernisierungen besser vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

(§ 554 BGB-E – Berechnung der Wohnfläche)

§ 554 BGB-E regelt, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, wenn die Vertragsparteien diese als Sollbeschaffenheit der Mietsache vereinbaren (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 – VIII ZR 39/09; Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03). Die gesetzlichen Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche preisgebundenen Wohnraums bleiben unberührt. Die Regelung gilt im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung auch für die Verteilung von Kosten einer Modernisierungsmaßnahme auf mehrere von der Modernisierung betroffene Wohnungen, die Verteilung von Betriebskosten sowie Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Die Vorschrift ist ebenfalls anzuwenden auf die Berechnung der Wohnfläche im Rahmen der Kappungsgrenze für Modernisierungen nach § 559 Absatz 3a BGB-E.

Zu Absatz 1

Nach § 554 Absatz 1 BGB-E können die Vertragsparteien für die Berechnung der Wohnfläche wählen zwischen den Vorschriften der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung, der Wohnflächenverordnung und anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung der Wohnfläche. Hinsichtlich letzterer lehnt sich der Wortlaut an § 2 Nummer 12 der Energieeinsparverordnung an. Dem Vermieter soll es weitgehend möglich sein, sich auf eine nach einer anerkannten Methode schon ermittelte Wohnfläche zu beziehen. Eine mit Kosten verbundene Neuberechnung soll möglichst vermieden werden.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Haben die Vertragsparteien keine Vereinbarung über die Berechnung der Wohnfläche getroffen, regelt § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB-E, dass die Wohnfläche in Anlehnung an die Berechnungsvorschriften für preisgebundene Wohnungen zu berechnen ist: Die Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 ist auf nach ihrem Inkrafttreten am 1. Januar 2004 bezugsfertige Gebäude anzuwenden (§ 554 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB-E). Für vor diesem Zeitpunkt bezugsfertige Gebäude gelten nach § 554 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BGB-E die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990. Beide Verweisungen auf die Berechnungsvorschriften erfolgen statisch. Dies ist notwendig, weil die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung seit dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung aufgehoben sind und die

Wohnflächenverordnung nur so lange gilt, wie die Länder keinen Gebrauch von ihrer Regelungskompetenz machen (vgl. Artikel 6 des Föderalismusreformbegleitgesetzes vom 5. September 2006, BGBl. I S. 2098, 2100). Die Verweisungen auf die Berechnungsvorschriften für preisgebundenen Wohnraum orientieren sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil vom 10. März 2010 – VIII ZR 144/09 und Urteil vom 28. Oktober 2009 – VIII ZR 164/08). Da der Abschluss eines Mietvertrages zeitlich unabhängig von der Errichtung des Mietgebäudes ist und die Vermessung eines Gebäudes mit dem Mietvertragsschluss nicht notwendigerweise im Zusammenhang steht, wird hier einheitlich auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes als objektiver Anknüpfungspunkt für die Berechnung der Wohnflächen abgestellt. Nur diese Anknüpfung führt zudem zu einem einheitlichen Maßstab, wie er bei der Verteilung von Betriebskosten auf verschiedene Wohnungen einer Abrechnungseinheit notwendig ist.

Zu Satz 2

Für Freiflächen legt § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E vereinfachend eine feste Anrechnung auf die Grundfläche zu einem Viertel fest. Das früher bestehende Wahlrecht des Vermieters bzw. eine flexible Anrechnung von Freiflächen, das bzw. die durch unterschiedliche Fördermodelle motiviert war, ist inzwischen entfallen (vgl. Begründung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 15. August 2003, Bundesratsdrucksache 568/03, S. 19). Zudem ist die Anrechnung zu einem Viertel sachgerecht, da Freiflächen nur ungefähr während der Hälfte des Jahres genutzt werden können. Und auch in dieser Zeit sind die Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen im Vergleich zu geschlossenen Räumen etwa auf die Hälfte beschränkt. Der in § 44 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung verwendete Begriff „gedeckte Freisitze“ erscheint veraltet und wird daher nicht in das Gesetz aufgenommen. „Freisitze“ sind allerdings ohnehin von dem moderneren Begriff der Wohnflächenverordnung („Terrassen“) umfasst. Unter „Terrassen“ fallen sowohl unbedeckte als auch bedeckte Freiflächen, wie z. B. eine im Erdgeschoss unter einem Balkon situierte Terrasse. Bei der Vereinbarung eines Verfahrens für die Berechnung der Wohnfläche nach Absatz 1 können die Parteien allerdings eine andere Art der Anrechnung von Freiflächen vereinbaren, als dies Absatz 2 Satz 2 vorsieht.

Zu Absatz 3

Absatz 3 legt fest, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung von den Regelungen in Absatz 1 unwirksam ist. Dies verhindert die Vereinbarung ungeeigneter Berechnungsverfahren.

Zu Nummer 2

(Änderung des § 555c BGB – Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB)

Der Vermieter hat künftig die Wahl, ob er die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E oder im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB-E berechnen will. In beiden Fällen muss der Vermieter schon in der Modernisierungsankündigung mitteilen, wie hoch die zu erwartende Mieterhöhung sein wird.

Zu Buchstabe b

(Neufassung des § 555c Absatz 2 BGB)

Der Vermieter soll gemäß § 555c Absatz 2 BGB in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist der Geltendmachung von Härtefalleinwänden nach § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB hinweisen.

Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen kann eine Modernisierungsankündigung viele Seiten umfassen. Mit der Neuregelung wird sichergestellt, dass die Informationen über die Form und die Frist des Härteeinwands, die für den Mieter von hoher Bedeutung sind, klar und verständlich formuliert werden und sich vom restlichen Text der Modernisierungsankündigung deutlich unterscheiden. Das Layout muss so gestaltet sein, dass sich diese Informationen vom übrigen Text abheben, und die Informationen müssen so formuliert werden, dass ihr Aussagegehalt unmissverständlich ist.

Zu Nummer 3

(Änderung des § 555d BGB – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB)

Mit der Änderung wird die Frist zur Geltendmachung von Härtefalleinwänden um einen Monat verlängert und beträgt nunmehr mindestens zwei Monate und einen Tag. Damit soll den Mietern mehr Zeit gegeben werden, um rechtlichen Rat einzuholen. Die bisherige Frist hat sich in der Praxis als zu kurz erwiesen.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 555d Absatz 5 Satz 1 BGB)

Gemäß § 555d Absatz 5 Satz 1 BGB bedarf die Mitteilung des Mieters über bestehende Härtefalleinwände nicht der in § 555d Absatz 3 BGB bestimmten Form und Frist, wenn der Vermieter nicht seiner gemäß § 555c Absatz 2 BGB bestehenden Obliegenheit zum Hinweis auf Form und Frist der Geltendmachung von Härtefalleinwänden nachkommt. Der Mieter kann in diesem Fall also Härtefalleinwände auch mündlich und zu einem späteren Zeitpunkt geltend machen. Durch die Neuformulierung wird klargestellt, dass nur eine Modernisierungsankündigung, die den Anforderungen des § 555c Absatz 2 BGB-E entspricht, die Form- und Fristanfordernisse von § 555d Absatz 3 BGB-E in Gang setzt.

Zu Nummer 4

(Änderung des § 556e – Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einfügung eines neuen Absatzes 3a in § 559 BGB. Der Verweis in § 556e Absatz 2 Satz 1 wird um § 559 Absatz 3a ergänzt. Bei der Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach § 559 kann auch die neue Kappungsgrenze für Modernisierungen relevant werden, weshalb sich der Verweis auch hierauf erstrecken sollte.

Zu Nummer 5

(Änderung des § 556g – Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete)

Zu Buchstabe a

(Einfügung des § 556g Absatz 1a BGB)

Nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E ist der Vermieter in den Fällen, in denen eine von § 556d Absatz 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete gefordert wird, verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft über den im Einzelfall vorliegenden Ausnahmetatbestand zu erteilen. Dies betrifft sowohl Modifizierungen der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn aufgrund einer höheren Vormiete (§ 556e Absatz 1 BGB) oder aufgrund einer (einfachen) Modernisierung (§ 556e Absatz 2 BGB) als auch vollständige Ausnahmen von der Mietpreisbegrenzung nach § 556d Absatz 1 BGB bei einer Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird/wurde (§ 556f Satz 1 BGB) oder bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB). Nach Satz 2 kann sich der Vermieter nicht auf eine von § 556d Absatz 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen, wenn er dem Mieter diese Auskunft nicht erteilt hat. Erteilt er die Auskunft nicht oder erst nach Abgabe der Vertragserklärung des Mieters, soll es – unabhängig davon, ob die Voraussetzungen eines Ausnahmetatbestandes vorliegen – hinsichtlich der Zulässigkeit der Miethöhe allein auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent ankommen.

Die Regelung ist so ausgestaltet, dass der Mieter nicht darauf angewiesen ist, den Auskunftsanspruch (gegebenenfalls bereits vor Vertragsschluss) gerichtlich durchzusetzen. Da Verstöße gegen die Auskunftspflicht zum Rechtsverlust des Vermieters führen, dürften auch weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz mangels Vorliegens eines Schadens regelmäßig ausgeschlossen sein.

Die Regelung schafft einen erheblichen Anreiz für den Vermieter, den Mieter vor Vertragsschluss über einen etwaigen Ausnahmetatbestand zu informieren. Der Vermieter muss sich also bereits vor Vertragsschluss aktiv Gedanken über die für die Wohnung zulässige Miete machen, wenn er nicht einen Rechtsverlust riskieren will.

Zu Satz 1

Der Mieter soll noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen bzw. 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. Die Interessen des Mieters werden dadurch gewahrt, dass der Vermieter, der sich auf einen im Einzelfall vorliegenden Ausnahmetatbestand berufen will, dem Mieter bereits vor Vertragsschluss über diesen Ausnahmetatbestand Auskunft erteilen muss. Diese Auskunft muss der Vermieter dem Mieter unaufgefordert geben. Die Beweislast für die rechtzeitige Auskunftserteilung liegt beim Vermieter, der sich auf die Regelung berufen will.

Die Auskunft muss in hervorgehobener Weise erteilt werden. Dies bedeutet, dass die Information nicht in einem anderen Text versteckt sein darf, so dass die Gefahr bestünde, dass der Mieter sie übersieht. So soll sichergestellt werden, dass die Information den Mieter auch tatsächlich erreicht.

Zu Nummer 1

Nach § 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 BGB-E muss der Vermieter dem Mieter Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen, wenn sich die Zulässigkeit der geforderten Mie-

te daraus ergibt, dass bereits im vorherigen Mietverhältnis eine § 556d BGB übersteigende Miete vereinbart war.

Ebenfalls Auskunft zu erteilen hat der Vermieter in diesem Fall darüber, dass etwaige Veränderungen der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Dies soll verhindern, dass der Vermieter eine Vormiete angibt, die nach § 556e Absatz 1 Satz 2 BGB unberücksichtigt zu bleiben hat, da sie auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter vereinbarten Mieterhöhung beruht.

Seiner Auskunftsverpflichtung kommt der Vermieter durch bloße Angabe der Höhe der Vormiete nach, ohne dafür personenidentifizierende Daten des Vermieters mitzuteilen. Der Mieter kann aber gegebenenfalls nach § 556g Absatz 3 BGB Auskunft über weitere Informationen aus dem Vormietverhältnis verlangen (vgl. hierzu Bundestags-Drucksache 18/3121 S. 33f). Dabei darf der Vermieter Daten des bisherigen Mieters jedenfalls insoweit mitteilen, als dieser eingewilligt hat. Verlangt der Mieter einen Nachweis über die Höhe der Vormiete, ist der Vermieter in der Regel auch befugt, dem Mieter ein bis auf die erforderlichen Angaben geschwärztes Vertragsdokument vorzulegen. Vielfach wird bereits der Anwendungsbereich der 1. Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) nicht eröffnet sein: Zum einen werden die personenbezogenen Daten eines Mietvertrages häufig weder automatisiert verarbeitet noch in einem Dateisystem gespeichert (Artikel 2 Absatz 1 Datenschutz-Grundverordnung). Zum anderen können durch die Schwärzung die personenbezogenen Daten des Vermieters (und gegebenenfalls weiterer Personen) unkenntlich gemacht werden; kann der Nachmieter den Namen der Vermieter auch nicht anderweitig in Erfahrung bringen, werden an ihn keine personenbezogenen Daten übermittelt. Ist hingegen der Anwendungsbereich der Datenschutz-Grundverordnung eröffnet, so darf nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f Datenschutz-Grundverordnung die Auskunft des Vermieters im Einzelfall personenbezogene Daten (des Vermieters) umfassen, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten des betroffenen Vermieters an dem Ausschluss der Weitergabe überwiegen. Das berechtigte Interesse des Vermieters, die zulässige Miete zu erhalten wird – sofern nicht im konkreten Fall besondere Umstände vorliegen – das eventuell entgegenstehende Interesse des betroffenen Vermieters überwiegen.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft Modernisierungen der Wohnung. Hierunter fällt zum einen eine in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte einfache Modernisierung, bei der die zulässige Miete nach § 556e Absatz 2 BGB die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miethöhe um einen festgelegten Betrag übersteigen darf. Erfasst ist zum anderen die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung, bei der die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556f Satz 2 BGB überhaupt nicht anwendbar sind. In beiden Fällen muss der Vermieter dem Mieter Auskunft über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung erteilen. Weitreichende Erläuterungen zu Art und Umfang der Modernisierung im Sinne von § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 BGB sind nicht notwendig; dem Mieter kommt es zum maßgeblichen Zeitpunkt vor allem darauf an, ob überhaupt ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Komplizierte und gegebenenfalls sehr umfangreiche Einzelheiten zu den Modernisierungsmaßnahmen sollen weiterhin einem etwaigen Auskunftsverlangen nach § 556g Absatz 3 BGB vorbehalten bleiben.

Zu Nummer 3

Wenn sich die Zulässigkeit der geforderten Miete daraus ergibt, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, muss der Vermieter dem Mieter vor dessen Vertragserklärung über diesen Umstand Auskunft erteilen. Auch hier

muss der Vermieter dem Mieter weitere Einzelheiten und etwaige Nachweise erst im Rahmen eines Auskunftsbegehrens nach § 556g Absatz 3 BGB mitteilen.

Zu Satz 2

Satz 2 regelt die Rechtsfolgen einer unterbliebenen Auskunftserteilung. Der Vermieter kann sich danach auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete in dem Umfang nicht berufen, in dem er die nach Satz 1 erforderliche Auskunft nicht erteilt hat. Der Mieter, dem eine Auskunft über die Voraussetzungen der Ausnahmeregelungen des § 556e BGB oder § 556f BGB nicht erteilt wurde, darf darauf vertrauen, dass von ihm nur die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf. Und der Vermieter, der keine Auskunft über die ihm ohne weiteres bekannten Voraussetzungen der § 556e BGB oder § 556f BGB erteilt hat, muss sich so behandeln lassen, als lägen diese Voraussetzungen nicht vor. Dies erscheint als sachgerechte Sanktionsregelung, die einerseits die gerichtliche Geltendmachung von Auskunftsansprüchen durch den Mieter und andererseits aufwendige Schadensersatzberechnungen für den Fall einer Auskunftspflichtverletzung vermeidet.

Zu Buchstabe b

(Streichung des § 556g Absatz 2 Satz 2)

Das bislang in § 556g Absatz 2 Satz 2 BGB enthaltene Erfordernis einer qualifizierten Rüge des Verstoßes gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse wird gestrichen. Zukünftig soll eine einfache Rüge ausreichen. Es hat sich für den Mieter als schwierig erwiesen, Tatsachen vorzutragen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Hierfür notwendige Recherchen des Mieters sowie ein gegebenenfalls notwendiges Auskunftsverlangen gegenüber dem Vermieter halten den Mieter oftmals davon ab, sein Recht geltend zu machen, bzw. führen zumindest zu einer deutlichen Verzögerung der Rüge. Für den Zeitraum der Verzögerung kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete zudem nach § 556g Absatz 2 Satz 1 BGB nicht zurückverlangen. Dies erscheint ungerecht. Zukünftig soll der Mieter eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete dem Vermieter nur noch in einfacher Weise mitteilen („rügen“) müssen; Tatsachen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht, muss er dazu nicht länger vortragen.

Zu Buchstabe c

(Änderung des § 556g Absatz 4)

Durch die Ergänzung des § 556g Absatz 4 BGB um einen Verweis auf Absatz 1a wird geregelt, dass auch die Auskunftsverpflichtungen nach Absatz 1a in Textform erfüllt werden müssen.

Um dem Mieter das Verständnis und die Dokumentation der Information zu erleichtern, ist es erforderlich, dass der Vermieter dem Mieter in Textform nach § 126b BGB vor Vertragsschluss Auskunft über die in Absatz 1a Satz 1 angeführten Tatsachen erteilt. Der Vermieter kann zwar im Streitfall die höhere Miete nur verlangen, wenn er darlegen und beweisen kann, dass er seine Auskunftsverpflichtung nach § 556g Absatz 1a BGB-E erfüllt hat. Der Mieter kann die Informationen, wenn sie in Textform vorliegen, aber besser verstehen und nutzen. Sie sind dann auf einem dauerhaften Datenträger gespeichert und der Mieter kann sich mit den so dokumentierten Informationen besser vertraut machen und auch die Informationen wieder auffrischen. Könnte die Auskunft auch mündlich erteilt werden, würde dies die Gefahr bergen, dass sich viele Mieter schon nach kurzer Zeit nicht mehr an alle Informationen sicher erinnern und deshalb häufig nicht mehr zutreffend beurteilen können, ob sie erfolgreich Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen können.

Rechtsfolge der Nichteinhaltung der Textform ist, dass der Vermieter seiner Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. In diesem Fall kann er sich, wie § 556g Absatz 1a Satz 2 BGB-E vorsieht, nicht auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen, sondern deren Zulässigkeit ist allein an der allgemeinen Regelung in § 556d Absatz 1 BGB zu ermitteln.

Zu Nummer 6

(Änderung des § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

(Anfügung des § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E)

Der Vermieter kann die Miete nach § 559 Absatz 1 BGB grundsätzlich um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dieser Prozentsatz wird für fünf Jahre auf 8 Prozent abgesenkt. Die zunächst temporäre Senkung der Umlagemöglichkeit erfolgt vor dem Hintergrund der derzeit besonders angespannten Situation am Wohnungsmarkt. Mit dieser Pilotregelung sollen insbesondere die ohnehin durch hohe Ausgangsmieten betroffenen Mieter kurzfristig entlastet werden von einer gegebenenfalls hinzu kommenden erheblichen Mieterhöhung nach einer Modernisierung ihrer Wohnung. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich gesunkenen Finanzierungskosten für Modernisierungsmaßnahmen gerechtfertigt. Die zeitliche Begrenzung der Regelung bietet die Möglichkeit, die Auswirkungen der Vorschrift auf die Modernisierungsaktivitäten sowie auf die Folgen für die Mieter zu untersuchen, bevor über eine dauerhafte Absenkung des Umlagesatzes entschieden wird.

Die Absenkung des Umlagesatzes entfaltet dann eigenständige Wirkung, wenn die absolute Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach einer Modernisierung (s. § 559 Absatz 3a BGB-E) noch nicht erreicht ist. Dies gilt insbesondere bei Modernisierungen mit vergleichsweise geringem Kostenaufwand. Bei einer 40 Quadratmeter großen Wohnung ist dies z. B. der Fall, wenn die auf die Wohnung entfallenden umlagefähigen Modernisierungskosten kleiner als 18 000 Euro sind. Erst bei umlagefähigen Modernisierungskosten von 18 000 führt eine Umlage von 8 Prozent zu einer monatlichen Mieterhöhung von 3 Euro pro Quadratmeter, sodass dem Vorteil eines abgesenkten Umlagesatzes keine eigenständige Bedeutung mehr zukommt. Bei einer 80 bzw. 120 Quadratmeter großen Wohnung ergeben sich zusätzliche Vorteile hinsichtlich umlagefähiger Modernisierungskosten, die kleiner als 36 000 Euro bzw. 54 000 Euro sind, denn erst ab diesen Summen greift die Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierungen.

Die Regelung ergeht zudem vor folgendem Hintergrund:

Zweck des § 559 BGB ist neben einer gerechten Abwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen auch, Anreize für eine permanente Modernisierung des Wohnungsbestandes und für den Umweltschutz zu setzen. Für die Anreizfunktion ist u. a. unter anderem das Zinsniveau von Bedeutung. Der Vermieter hat die Wahl, ob er sich für eine Modernisierungsmaßnahme oder für eine Alternativanlage seines Geldes entscheidet bzw. ob er einen Kredit zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme aufnimmt oder auf die Maßnahme verzichtet.

Bei Einführung der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung in § 3 Miethöhegesetz durch das 2. Wohnraumkündigungsgesetz vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) betrug der Umlagesatz zunächst 14 Prozent. Zum damaligen Zeitpunkt lag der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke bei 10,44 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Sollzinsen Banken/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Zinsvereinbarungen aller Art, Effektivzins [SU0010]) und der durchschnittliche Zinssatz für Spareinlagen bei 5,51 Prozent (Quelle: Bundesbank: Statistik der Habenzin-

sen Banken/Spareinlagen mit Mindest-/Grundverzinsung mit dreimonatiger Kündigungsfrist/Durchschnittssatz [SU0022]). Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom 27. Juli 1978 (BGBl. I S. 878) wurde der Prozentsatz mit Wirkung ab 1. Juli 1978 auf 11 Prozent abgesenkt. Damit wurde die Entwicklung der Zinsen zwischen Dezember 1974 und Juli 1978 nachvollzogen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite 6,39 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Sollzinsen Banken/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Zinsvereinbarungen aller Art, Effektivzins [SU0010]) und für Spareinlagen 2,51 Prozent (Quelle: Bundesbank: Statistik der Habenzinsen Banken/Spareinlagen mit Mindest-/Grundverzinsung mit dreimonatiger Kündigungsfrist/Durchschnittssatz [SU0022]). Seitdem ist der Umlagesatz konstant geblieben, obwohl das Zinsniveau stark gesunken ist, so dass im Januar 2018 der Zinssatz für nicht besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte 1,65 Prozent (Quelle: Bundesbank.de, Zeitreihe BBK01.SUD118: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre) und für Spareinlagen 0,17 Prozent betrug (Quelle: Bundesbank, Zeitreihe BBK01.SUD105: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Einlagen privater Haushalte, vereinbarte Kündigungsfrist bis 3 Monate).

Zu Buchstabe b

(Einfügung von § 559 Absatz 3a BGB-E – Kappungsgrenze für Modernisierungen)

Durch die Modernisierung wird das Mietverhältnis einseitig umgestaltet. Der Mieter erhält ein verändertes Mietobjekt und muss hierfür eine höhere Miete zahlen, auch wenn die Veränderung von ihm nicht gewünscht ist oder er sich die erhöhte Miete nicht leisten kann. Zwar steht dem Mieter gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zu, er kann das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung beenden. Für viele Mieter stellt die Wohnung jedoch ihren Lebensmittelpunkt dar, den sie nicht aufgeben wollen. Und insbesondere in Gebieten mit Wohnungsmangel verlieren die Mieter bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts oftmals auch ihr soziales Umfeld (z. B. Ärzte, Kindergarten, Schulen), weil sie keine Wohnung in der Nähe finden.

Zu Satz 1

Diese Effekte lassen sich nur dadurch verringern, dass die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung nach oben hin absolut und für Mieter vorhersehbar begrenzt wird. Dies geschieht durch die Einführung einer Kappungsgrenze im neuen Absatz 3a Satz 1. Die Miete kann in Zukunft innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich steigen (Kappungsgrenze für Modernisierungen). Mit der Entscheidung für eine absolute Kappungsgrenze, die nicht an die Höhe der bisherigen Miete anknüpft, ist gewährleistet, dass auch bei Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Zusätzlich zur in § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E vorgesehenen Senkung des Prozentsatzes, zu dem Modernisierungskosten umgelegt werden können, sollen Mieterhöhungen nach Modernisierung auch einer absoluten Kappungsgrenze unterworfen werden. Andernfalls wäre zwar die Umlagemöglichkeit zugunsten der Mieter verringert, bei großen, kostenträchtigen Modernisierungen bestünde jedoch nach wie vor die Gefahr einer Überforderung des Mieters im Einzelfall.

Die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berührt nicht die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Liegt die nach § 559 BGB-E erhöhte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kann der Vermieter zusätzlich zur Mieterhöhung nach § 559 BGB-E auch noch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen. Ebenso kann vor der Durchführung der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E die Miete nach § 558 BGB erhöht werden, so-

fern die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung höher ist als die aktuelle Miete.

Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen, da sich Änderungen bei den Betriebs- und Heizkosten durch die Modernisierungsmaßnahmen nicht mit der erforderlichen Sicherheit prognostizieren lassen.

Die Kappungsgrenze ist so gewählt worden, dass dem Vermieter die meisten Modernisierungsmaßnahmen noch möglich sind, ohne dass die Kappungsgrenze tangiert wird. Bei einer 65 Quadratmeter großen Wohnung steht – bei Umlage von 8 Prozent der Kosten pro Jahr – ein Investitionsvolumen von 29 250 Euro zur Verfügung, bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung sind es 45 000 Euro. Die meisten Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau einer Gegensprechanlage, der Anbau von Balkonen, der Einbau einer Aufzugsanlage, ein umfassender altersgerechter Umbau oder auch eine Sanierung auf den „EH 100“-Standard werden damit in der Regel nicht von der Kappungsgrenze berührt (vgl. hierzu im Einzelnen die Beispiele im InWIS-Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung, S. 27 ff.).

Der Vermieter kann wählen, ob er die Kappungsgrenze durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte oder ob er mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte. Die Miete darf jeweils insgesamt innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr 3 Euro je Quadratmeter monatlich steigen.

Die Berechnung der Wohnfläche richtet sich dabei nach § 554 BGB-E. Auf Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über die Berechnung der Wohnfläche, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden sind, findet § 554 Absatz 1 BGB-E allerdings keine Anwendung (s. Artikel 2 § [] Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche - EGBGB).

Zu Satz 2

Satz 2 stellt sicher, dass Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei der Berechnung der Wohnfläche und damit bei der Ermittlung der Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierung jeweils nur zu einem Viertel angerechnet werden. Hierdurch wird verhindert, dass zu groß angesetzte Freiflächen zu einer nicht sachgerechten Erhöhung der Miete nach Modernisierung führen. Die Regelung ist notwendig, weil § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E keine Anwendung findet auf anderweitige Vereinbarungen der Parteien über die Berechnung der Wohnfläche.

Zu Nummer 7

(Einfügung des § 559c BGB-E– Vereinfachtes Verfahren und des § 559d BGB-E – Schadensersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses)

Zu § 559c BGB-E

Zu Absatz 1

Insbesondere Kleinvermieter verzichten oftmals auf die Durchführung von Modernisierungen, weil sie sich von den Anforderungen, die an ein anschließendes Mieterhöhungsverfahren gestellt werden, überfordert fühlen. Um hier Abhilfe zu schaffen, wird ein vereinfachtes Verfahren eingeführt.

Voraussetzung für die Geltendmachung einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren ist zunächst, dass es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen überhaupt um

Modernisierungsmaßnahmen handelt. Werden verschiedene Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt und handelt es sich bei einem Teil der Maßnahmen um reine Instandhaltungsmaßnahmen, so müssen die Kosten, die auf diese Maßnahmen entfallen, zunächst herausgerechnet werden.

Da im vereinfachten Verfahren auf verschiedene Schutzmechanismen für die Mieter verzichtet wird, soll es nur bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Investitionsvolumen von 10 000 Euro je Wohnung zur Anwendung kommen (§ 559c Absatz 1 Satz 1 BGB-E).

Einer der wesentlichen Vereinfachungsaspekte im vereinfachten Verfahren ist der Verzicht auf die Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, wenn es keine Modernisierung gegeben hätte. Die Höhe dieser fiktiven Instandhaltungskosten kann sehr unterschiedlich ausfallen und zwar sogar bei der gleichen Maßnahme. So beträgt bei einem Fensteraustausch von Einfach- auf Doppelverglasung, wenn die Fenster sich vor der Durchführung der Maßnahme in einem einwandfreien Zustand befanden, der Modernisierungsanteil 100 Prozent. Waren die Fenster hingegen kaputt und hätten ohnehin ausgetauscht werden müssen, so beträgt der Instandsetzungsanteil 100 Prozent, da es keinen Markt für einfachverglaste Fenster mehr gibt. Man wird bei generalisierter Betrachtung davon ausgehen können, dass in den meisten Fällen eine Modernisierungsmaßnahme zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem auch Instandsetzungsarbeiten erforderlich gewesen wären, dass die Kosten für die Instandhaltungsarbeiten aber unter dem der Modernisierungsmaßnahme liegen. Die gemäß § 559 Absatz 2 BGB abzuziehenden Instandhaltungskosten werden daher mit 30 Prozent pauschaliert (§ 559c Absatz 1 Satz 2 BGB-E).

Aus Vereinfachungsgründen wird darauf verzichtet, den Zinsvorteil zinsvergünstigter oder zinsloser Darlehen gemäß § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 BGB zum Abzug zu bringen (§ 559c Absatz 1 Satz 3 BGB-E). Dieser würde in Anbetracht der maximal geförderten Investitionssumme von 10 000 Euro ohnehin nur einen sehr geringen Betrag ausmachen. Anders verhält es sich mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushaltsmitteln oder mit von Dritten übernommenen Kosten, die gemäß § 559a Absatz 1 BGB bzw. § 559a Absatz 2 Satz 4 BGB auch im vereinfachten Verfahren von den aufgewendeten Kosten abgezogen werden müssen. Hierzu zählen insbesondere auch Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Diese öffentlichen Fördermittel sollen auch dem Mieter zugutekommen.

Zu Absatz 2

Der Vermieter soll auch nicht die Möglichkeit haben, Mieterhöhungen nach § 559 BGB-E gezielt mit Mieterhöhungen im vereinfachten Verfahren zu kombinieren. Hat der Vermieter daher in den vergangenen fünf Jahren vor der Mieterhöhungserklärung eine oder mehrere Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB oder § 559c BGB-E durchgeführt, so ermäßigen sich die 10 000 Euro um den Betrag, der für die früheren Modernisierungsmaßnahmen vor Abzug der Instandhaltungskosten nach § 559 Absatz 2 BGB bzw. nach § 559c Absatz 1 Satz 2 BGB-E geltend gemacht worden ist.

Zu Absatz 3

Auf das Mieterhöhungsschreiben gemäß § 559b BGB kann auch im vereinfachten Verfahren nicht verzichtet werden, da dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden muss, die Angaben des Vermieters nachzuvollziehen. Hierfür muss der Vermieter angeben, welche Modernisierungsmaßnahmen er durchgeführt hat und wie hoch die Kosten für diese Maßnahmen insgesamt waren. Verteilen sich diese auf mehrere Wohnungen, so muss er nachvollziehbar berechnen, wie sich die Kosten auf die einzelnen Wohnungen verteilen. Werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, so muss er die Kosten auf diese Maßnahmen nur dann aufteilen, wenn neben Modernisierungsmaßnahmen auch reine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Angaben zu den ersparten Instand-

haltungskosten entfallen aufgrund der Pauschale nach Absatz 1 Satz 2. Die Belege müssen nicht hinzugefügt werden, der Mieter hat jedoch ein Einsichtsrecht.

Der Vermieter muss im Mieterhöhungsschreiben angeben, dass er das vereinfachte Verfahren anwendet.

Zu Absatz 4

Die Nachteile des vereinfachten Verfahrens für den Mieter, insbesondere die Pauschalierung der Instandhaltungskosten, lassen sich nur dann rechtfertigen, wenn sich die Belastungen des Mieters in Grenzen halten. Neben der Begrenzung der Modernisierungskosten auf einen Höchstbetrag von 10 000 Euro ist daher auch eine zeitliche Begrenzung erforderlich. Wird der Höchstbetrag ausgeschöpft, so sind daher in den kommenden fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen, und zwar weder nach § 559 BGB-E noch nach § 559c BGB-E, möglich. Wird der Höchstbetrag durch die erste Modernisierungsmaßnahme nicht ausgeschöpft, so kann der Vermieter innerhalb dieses Zeitraums weitere Modernisierungsmieterhöhungen im vereinfachten Verfahren bis zur Grenze des Höchstbetrags geltend machen. Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB bleiben hiervon unberührt.

Zu § 559d BGB-E

Der neu eingefügte § 559d BGB-E dient dazu, ein bewusstes und absichtliches „Herausmodernisieren“ von Mietern durch den Vermieter ausdrücklich schadensersatzpflichtig zu machen. Vermietern soll deutlich vor Augen geführt werden, dass die Rechtsordnung die Ankündigung geplanter baulicher Veränderungen oder deren Durchführung vor allem in der Absicht, einen Mieter dazu zu veranlassen, das Mietverhältnis von sich aus zu kündigen oder anderweitig zu beenden und auszuziehen, als Verletzung der Pflicht aus dem Mietverhältnis zu gegenseitiger Rücksichtnahme missbilligt. Mieter auf der anderen Seite sollen wissen, dass ihnen ein Anspruch auf Schadensersatz zustehen kann, um von vornherein Vorkehrungen zur Durchsetzung eines solchen Anspruchs treffen zu können.

Die Vorschrift soll gewollte, auch umfangreiche Modernisierungen jedoch weder verhindern noch erschweren. Deswegen ist es nicht ausreichend, dass der Vermieter eine Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund seiner Modernisierungsankündigung oder Ankündigung einer sonstigen baulichen Veränderung in Kauf nimmt oder sogar vorhersieht. Erforderlich ist vielmehr die direkte Absicht des Vermieters, den Mieter zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen. Die konkrete Ankündigung oder Durchführung der baulichen Veränderung muss wesentlich diesem Zweck dienen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 begründet einen spezialgesetzlich geregelten vertraglichen Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter. In ihm kommt das in § 242 BGB geregelte allgemeine Prinzip von Treu und Glauben zum Ausdruck. Ein Verstoß gegen das Prinzip von Treu und Glauben im Mietverhältnis liegt vor, wenn ein Vermieter das ihm zustehende Recht zur Modernisierung der Mietsache und zur anschließenden Erhöhung der Miete rechtsmissbräuchlich dazu nutzt, einen Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. 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.

Zwar kann dem Mieter auch ohne ausdrückliche Regelung im Einzelfall ein Schadensersatzanspruch zustehen, wenn es durch Verschulden des Vermieters zur vorzeitigen Auflösung des Vertrags kommt (sogenanntes Auflösungsverschulden). Allerdings schafft ein spezialgesetzlicher Anspruch, der an ein in der Lebenswirklichkeit, insbesondere in Bal-

lungsräumen, in jüngerer Zeit beobachtetes Verhalten anknüpft, mehr Rechtssicherheit und -klarheit.

Von seiner dogmatischen Struktur hat der Anspruch Ähnlichkeit mit dem Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs, bei dem der Vermieter unter Vorspiegelung falscher Tatsachen eine – unwirksame – Eigenbedarfskündigung ausspricht oder einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter schließt und dieser die Wohnung auch entsprechend räumt (für die Geschäftsraummiete erstmalig BGH, Urteil vom 11. Januar 1984 – VIII ZR 255/82, BGHZ 89, 296) oder wenn der Nutzungswille des Eigenbedarf reklamierenden Vermieters nach dem Ausspruch der Kündigung wegfällt und er gleichwohl seinen Räumungsanspruch weiterverfolgt (BGH, Urteil vom 13. Juni 2012 – VIII ZR 356/11).

Der objektive Tatbestand des § 559d Absatz 1 BGB-E umfasst dabei zwei Alternativen: zum einen das Ankündigen (Satz 1) und zum anderen das Durchführen von baulichen Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen (Satz 2).

Unter der Ankündigung im Sinne von § 559d Absatz 1 Satz 1 BGB-E ist insbesondere die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB zu verstehen. Dabei ist es allerdings nicht erforderlich, dass die Ankündigung der Modernisierung formell ordnungsgemäß ist.

Aufgrund der Verknüpfung beider Varianten des Absatzes 1 mit der Absicht des Vermieters, den Mieter zu einer Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, erfasst Satz 1 vor allem die Situation, dass bereits die Ankündigung dazu dienen soll, den Mieter zur Kündigung oder zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags zu bewegen, aber die angekündigte bauliche Veränderung (in dieser Weise) nicht praktisch umgesetzt werden sollte. Erfasst wird auch die Ankündigung an sich nicht umlagefähiger Luxussanierungen („unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen“; s. dazu BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 84/08, Rn. 19, zit. nach juris).

Die Durchführung der baulichen Veränderung im Sinne von § 559d Absatz 1 Satz 2 BGB-E erfasst dem Grundsatz nach jede bauliche Veränderung, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB.

Satz 2 greift in erster Linie dann ein, wenn eine tatsächliche bauliche Veränderung in einer solchen Art und Weise durchgeführt wird, die vor allem dem Zweck dient, die Beendigung des Mietverhältnisses herbeizuführen. Dies kann je nach den Umständen des Einzelfalles gegeben sein, wenn die Maßnahme für den Mieter zu erheblichen, nicht objektiv notwendigen, Belastungen führt, wie z. B. das mehrmonatige Verhängen der Fenster mit einer blickdichten Plane, ohne dass im zeitlichen Anschluss überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden, für die eine solche Plane notwendig ist. Dies kann auch gelten für besonders lärmintensive Maßnahmen, die ohne erkennbaren Grund überwiegend zur Unzeit (sehr früh morgens, spät abends) ausgeführt werden. Erfasst sein kann auch weiteres schikanöses Verhalten wie z. B. längerfristiges Abstellen von Wasser oder die Beeinträchtigung der grundlegendsten Sicherheitsstandards wie das nicht bloß kurzfristige Aushängen der Haustür.

In subjektiver Hinsicht ist es 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 daher, wenn es sich bei der Beendigung des Mietverhältnisses um einen sehr erwünschten Nebeneffekt einer unabhängig hiervon geplanten baulichen Veränderung handelt.

Neben dem Nachweis der Vermutungsgrundlage des Absatzes 2 (Beginn der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung) kann Indiz für eine entsprechende Absicht des Vermieters z. B. auch sein, dass dieser in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Ankündigung (mehrfach) erfolglos versucht hat, den Mieter zu

kündigen oder zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Hierbei kommt es auf das Gesamtbild der Umstände im jeweiligen Einzelfall an.

Die Ankündigung oder Durchführung der baulichen Veränderung muss adäquat-kausal für den Schaden des Mieters sein. An der erforderlichen Kausalität kann es im Einzelfall fehlen, wenn der kündigende Mieter ohnehin beabsichtigt hatte, das Mietverhältnis zu beenden, beispielsweise aufgrund eines Umzugs an einen anderen Ort.

Die Beweislast für die Kausalität obliegt grundsätzlich dem Mieter. Dabei kann zu dessen Gunsten eine tatsächliche Vermutung der Kausalität zwischen Pflichtverletzung und dem Schaden angenommen werden (s. dazu Zöller/Greger, 28.A., vor § 284 ZPO, Rn. 33 sowie BGH, Urteil vom 6. April 1995 – III ZR 183/94, Rn. 20, zit. nach juris und für einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz BGH, Urteil vom 23. April 2012 – II ZR 163/10, Rn. 64, zit. nach juris).

Inhalt und Umfang des Schadensersatzes richten sich nach den allgemeinen Regeln der §§ 249 ff. BGB. Ersatzpflichtig sind dabei beispielsweise, wenn der Mieter das Mietverhältnis aufgrund der baulichen Veränderung kündigt oder mit dem Vermieter einen Aufhebungsvertrag schließt, Kosten eines hierdurch begründeten Umzugs oder eine anschließend höhere Miete. Für Details des Umfangs kann dabei entsprechend auf die bisherige Rechtsprechung zum vorgetäuschten Eigenbedarf zurückgegriffen werden. Ein Schaden kann – je nach den Umständen des Einzelfalls – auch gegeben sein, wenn der Mieter das Mietverhältnis trotz des Verhaltens des Vermieters nicht beendet hat. So können z. B. Hotelkosten einen ersatzfähigen Schaden darstellen, wenn der Mieter aufgrund nicht zu ertragenden Baulärms für eine bestimmte Zeit ins Hotel zieht, oder Kosten für eine ärztliche Behandlung, wenn der Mieter aufgrund von Lärm gesundheitliche Beeinträchtigungen erlitten hat.

Zu Absatz 2

Nach den allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen der Darlegungs- und Beweislast hat der Mieter als Anspruchsteller darzulegen und zu beweisen, dass der Vermieter die bauliche Veränderung mit dem Ziel angekündigt oder (auf eine bestimmte Art und Weise) durchgeführt hat, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu bewegen. Da es sich bei der anspruchsbegründenden Absicht des Vermieters um eine innere Tatsache handelt, kann dieser Nachweis im Einzelfall schwer fallen. Als innere Tatsache ist die Absicht dem direkten Beweis regelmäßig nicht zugänglich, sondern muss aus äußeren Umständen (Indizien) erschlossen werden. Hierbei kommt es auf die Gesamtbetrachtung des jeweiligen Falles an. Anhaltspunkte können sich insbesondere auch der Vorgeschichte des Mietverhältnisses ergeben z. B. kann eine solche Absicht nahe liegen, wenn der Vermieter mehrfach erfolglos versucht hat, dem Mieter zu kündigen und ihm mitgeteilt hat „er werde ihn schon noch loswerden“.

Um dem Mieter die Beweisführung zu erleichtern, ist in Absatz 2 Satz 1 eine widerlegliche Vermutung vorgesehen. Diese knüpft daran, dass der Vermieter nicht binnen eines Jahres mit der angekündigten baulichen Maßnahme begonnen hat. Ähnlich sieht die Rechtsprechung auch für den Fall der Kündigung wegen Eigenbedarfs vor, dass zugunsten des Mieters eine Beweiserleichterung gilt, wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt. Dann hat der Vermieter substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (BGH, Urteil vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15).

Satz 2 stellt ausdrücklich klar, dass die Vermutung dann nicht gilt, wenn der Vermieter die Verzögerung des Baubeginns nicht zu vertreten hat. Sie greift also nicht ein, wenn der

Vermieter außerhalb seines Einflussbereichs liegende Gründe für die Verzögerung vortragen kann, beispielsweise schlechte Verfügbarkeit von Handwerkern oder Rechtsstreitigkeiten mit weiteren Mietern, die sich gegen die Duldung der Maßnahme wenden.

Da die Vermutung widerleglich ist, kann der Vermieter aber auch dann, wenn Satz 2 nicht eingreift und sie gilt, beweisen, dass eine Absicht, den Mieter zur Kündigung oder Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, nicht vorlag. Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Vermieter darlegt und beweist, dass er zu einem späteren Zeitpunkt aus sachlichen Gründen von einer ernsthaft geplanten Maßnahme insgesamt Abstand genommen hat, z. B. aufgrund der Veränderung seiner eigenen finanziellen Situation oder wegen der Vorrangigkeit anderer Maßnahmen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

In Artikel 229 EGBGB wird eine Übergangsvorschrift eingefügt:

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, dass die neuen Regeln über die Berechnung der Wohnfläche keine Anwendung finden auf Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Regeln geschlossen wurden. Auf alle anderen Vereinbarungen ist § 554 Absatz 1 BGB anzuwenden.

Zu Absatz 2

Grundsätzlich gelten die neuen Bestimmungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen auch für bei Inkrafttreten bereits bestehende Mietverhältnisse. Nach Absatz 2 Satz 1 ist bei bereits bestehenden Mietverhältnissen auf den Zugang der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung dem Mieter ab Inkrafttreten der neuen Regelungen zu, so gilt sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung das neue Recht. Hat der Vermieter dem Mieter keine Modernisierungsankündigung zukommen lassen oder entspricht diese nicht den Anforderungen des § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB, so ist der Vermieter nicht schutzwürdig. In diesem Fall ist das bislang geltende Recht daher nur dann maßgeblich, wenn die Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 BGB noch unter Geltung des alten Rechts zugegangen ist. Maßgeblich ist, ob die Modernisierungserklärung den Anforderungen von § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB entspricht, auf den Hinweis nach § 555c Absatz 2 BGB kommt es nicht an.

Nach Absatz 2 Satz 3 gelten die neuen Regelungen des § 559c BGB-E nur, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach Inkrafttreten dieses Gesetzes angekündigt hat.

Auch der Schadensersatzanspruch in § 559d BGB-E ist nur anwendbar auf solche Modernisierungsmaßnahmen, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes angekündigt bzw. durchgeführt worden sind.

Zu Absatz 3

Die Regelungen des § 556g Absatz 1a und 2 BGB-E sind nach Absatz 3 nicht auf Mietverhältnisse anzuwenden, die bis einschließlich des Tages vor dem Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind. Auf solche Mietverhältnisse ist § 556g Absatz 2 BGB in der bislang geltenden Fassung anzuwenden. Die neuen Regelungen sind nur auf Mietverhältnisse anzuwenden, die nach Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

Ausgangslage und Ziel der Regelung

Mit dem neu eingefügten § 6 WiStrG-E sollen bauliche Veränderungen, die der Vermieter in missbräuchlicher Weise ankündigt oder durchführt, um den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, behördlich mit einer Geldbuße geahndet werden können. Die Vorschrift soll dem Phänomen des sogenannten „Herausmodernisierens“ begegnen. Vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten haben einzelne Vermieter bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen, dazu instrumentalisiert, sich von einem oder mehreren Mietern zu trennen, denen sie nicht kündigen können. Durch die Medien bekannt geworden sind vor allem Baumaßnahmen, die auf eine den Mieter besonders beeinträchtigende, geradezu schikanöse Weise durchgeführt werden. Häufig reicht aber bereits die bloße Ankündigung einer teuren Modernisierungsmaßnahme verbunden mit der Ankündigung einer zukünftigen erheblichen, in dieser Form gar nicht zulässigen Mieterhöhung aus, um Mieter zur Kündigung und zum Auszug zu bewegen und stellt insofern ein von der Rechtsordnung in besonderer Weise missbilligtes Verhalten dar. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist es dann für viele langjährige Mieter kaum möglich, in ihrem angestammten Umfeld eine neue, für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Die dargestellten Verhaltensweisen führen im Ergebnis zur Gentrifizierung. Der Vermieter kann die Wohnung nach Verdrängung der Mieter zu einer deutlich höheren Miete weitervermieten oder im nicht vermieteten Zustand zu einem hohen Preis verkaufen.

Die Instrumentalisierung von baulichen Veränderungen stellt sich vor diesem Hintergrund als schädlich dar sowohl für die Entwicklung des Wohnungsmarkts, insbesondere für die gewünschte vielseitige Zusammensetzung der Mieterschaft und für ausgewogene und stabile wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse, als auch für die einzelnen betroffenen Mieter.

Rein zivilrechtliche Maßnahmen, wie insbesondere der ebenfalls neu eingeführte Schadensersatzanspruch nach § 559d BGB-E, können das Ziel, die Mieter vor Verdrängung zu schützen und Gentrifizierung einzudämmen, nicht in gleicher Weise erreichen. Ihnen fehlt zum einen die generalpräventive Wirkung; zum anderen dürfte nicht in jedem Fall ein Schaden entstehen. Dies gilt beispielsweise dann, wenn sich besonders widerstandsfähige Mieter nicht vertreiben lassen. Zudem müssen die Mieter zivilrechtliche Ansprüche aktiv geltend machen. Hiervor scheuen viele Mieter zurück.

§ 6 WiStrG-E ist zugleich Schutzgesetz im Sinne von § 823 Absatz 2 BGB. Neben dem Schutz des Wohnungsmarkts und der gemischten Zusammensetzung von Wohnquartieren dient er dem Schutz des einzelnen Mieters davor, aus seinem angestammten Wohnumfeld verdrängt zu werden. Soweit neben dem Tatbestand des § 6 WiStrG-E gleichzeitig der des § 559d BGB-E verwirklicht ist, stehen beide Ansprüche zueinander in Anspruchskonkurrenz.

Zu Absatz 1

Als Täter kommt vor allem der Vermieter in Betracht. Dies ergibt sich aus der Bezugnahme auf die mietrechtlichen Regelungen des BGB. Der Tatbestand kann aber auch von Dritten begangen werden, z. B. einem Hausverwalter. Daneben finden die allgemeinen Grundsätze des Ordnungswidrigkeitenrechts über die Zurechnung des Verhaltens Dritter Anwendung.

Für alle Tatbestandsvarianten erforderlich ist die Absicht, den Mieter durch die in den Nummern 1 bis 3 beschriebene Handlung zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Erforderlich ist jeweils die direkte (finale) Absicht des Vermieters, den Mieter zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen. Die konkrete Ankündigung oder die Art und Weise der Durchführung der Maßnahme muss wesentlich diesem Zweck dienen. Die Vorschrift soll gewollte, auch umfangreiche Modernisierungen weder verhindern noch erschweren. Deswegen ist es nicht ausreichend, dass der Vermieter eine Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund seiner Modernisierungsankündigung oder der Durchführung der baulichen Veränderung lediglich billigend in Kauf nimmt oder sogar vorhersieht; ebenso wenig reicht es aus, wenn es sich bei der Beendigung des Mietverhältnisses um einen sehr erwünschten Nebeneffekt einer unabhängig hiervon geplanten baulichen Veränderung handelt.

Es ist durchaus denkbar, dass der Vermieter eine solche Absicht gegenüber einem Dritten offenbart hat. Ist dies nicht der Fall, kann der praktische Nachweis der erforderlichen Absicht auch über Indizien geführt werden. Insbesondere aus der Vorgeschichte des Mietverhältnisses können sich Anhaltspunkte ergeben, aus denen sich auf eine solche Absicht schließen lässt, so beispielsweise dass der Vermieter in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Ankündigung der baulichen Veränderung mehrfach erfolglos versucht hat, dem Mieter zu kündigen oder ihn zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Hierbei kommt es auf das Gesamtbild der Umstände im jeweiligen Einzelfall an.

Die Absicht muss sich auf die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter oder die notwendige Mitwirkung hieran beziehen. Neben der Kündigung des Mietverhältnisses als einseitiger Willenserklärung kommt die einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrags durch Mieter und Vermieter durch eine beidseitige Vereinbarung in Betracht. Den Eintritt eines Erfolgs setzt die Norm nicht voraus. Der Tatbestand kann also auch dann verwirklicht sein, wenn sich ein Mieter von dem zu missbilligenden Verhalten des Vermieters nicht beeindruckt lässt.

Im Hinblick auf die Tatbestandsmerkmale nach den Nummern 1 bis 3 muss der Täter **vorsätzlich** handeln (§ 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten – OWiG); bedingter Vorsatz (dolus eventualis) ist ausreichend.

Zu Nummer 1

Nummer 1 erfasst die Fälle, in denen eine Maßnahme als Modernisierungsmaßnahme im Sinne der §§ 555b, 559 BGB angekündigt wird, die eigentlich keine Modernisierungsmaßnahme ist. Gehen die baulichen Veränderungen über Modernisierungsmaßnahmen hinaus – dies ist der Fall von Buchstabe a –, so ist der Mieter weder verpflichtet, diese zu dulden noch hierfür eine erhöhte Miete zu zahlen. Handelt es sich lediglich um Erhaltungsmaßnahmen – so in Buchstabe b –, dann muss der Mieter sie zwar dulden, ist allerdings nicht verpflichtet, hierfür eine erhöhte Miete zu leisten.

Unter der Ankündigung ist die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB zu verstehen. Eine solche Ankündigung muss Angaben enthalten zur Art und zu dem voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, zum voraussichtlichen Beginn und der voraussichtlichen Dauer der Maßnahme sowie zu dem zu erwartenden Betrag der zukünftigen Mieterhöhung, falls eine solche verlangt werden soll (§ 555c Absatz 1 Satz 2 BGB). Die Ankündigung muss zudem in Textform erfolgen (§ 555c Absatz 1 Satz 1 BGB). Ein bloßer Zuruf des Vermieters an den Mieter, demnächst umfangreiche Modernisierungen durchzuführen und dann die Miete entsprechend erhöhen zu wollen, reicht daher nicht aus.

Zu Buchstabe a

Nummer 1 Buchstabe a betrifft die Ankündigung von baulichen Veränderungen, die den Umfang von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB deutlich überschreiten, mit

der Folge, dass diese baulichen Veränderungen – anders als Modernisierungsmaßnahmen – nicht geduldet werden müssen und auch nicht zu einer Mieterhöhung führen können. Eine nicht zutreffende Ankündigung als Modernisierungsmaßnahme ist jedoch objektiv geeignet, bei dem Mieter den Eindruck zu erwecken, er müsse die angekündigten Maßnahmen dulden und sei zudem verpflichtet, infolge der Baumaßnahmen gegebenenfalls eine erhebliche Mieterhöhung zu leisten.

Der Begriff der „baulichen Veränderung“ ist weit zu verstehen. Hierunter fallen neben Eingriffen in die bauliche Substanz z. B. auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Eine grundlegende Umgestaltung der Mietsache liegt vor, wenn die Mietsache nicht bloß verbessert werden soll, sondern wenn sie durch die Maßnahmen so verändert werden soll, dass etwas Neues entsteht. Bei solchen weitreichenden Maßnahmen handelt es sich nicht mehr um bloße Modernisierungsmaßnahmen (s. dazu BGH, Urteil vom 21. November 2017 – VIII ZR 28/17, Rn. 14ff, zitiert nach juris). Es ist nicht erforderlich, dass bereits eine einzelne Maßnahme zu einer grundlegenden Umgestaltung der Mietsache führt. Erfasst ist vielmehr auch der Fall, dass sich die grundlegende Umgestaltung erst aus der Kombination mit weiteren gleichzeitig angekündigten Maßnahmen ergibt, wie beispielsweise das Hinzufügen weiterer Räume unter Veränderung des Grundrisses kombiniert mit dem Anbau eines oder mehrerer Balkone oder einer Terrasse/eines Wintergartens (vgl. BGH, a.a.O.).

Zu Buchstabe b

Nummer 1 Buchstabe b betrifft die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen als Modernisierungsmaßnahmen. Erhaltungsmaßnahmen muss der Mieter zwar dulden, sie können aber nicht zu einer Mieterhöhung führen. Auch eine nicht korrekte Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme als Modernisierungsmaßnahme erscheint objektiv geeignet, bei dem Mieter den nicht zutreffenden Eindruck zu erwecken, er sei gegebenenfalls verpflichtet, infolge der Maßnahmen eine Mieterhöhung zu leisten.

Unter Erhaltungsmaßnahmen sind nach der Legaldefinition des § 555a BGB Maßnahmen zu verstehen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Insoweit kann auf die umfangreiche zivilrechtliche Rechtsprechung und Literatur zur Abgrenzung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft die Fälle, in denen der Vermieter eine bauliche Veränderung ankündigt, die tatsächlich eine Modernisierungsmaßnahme ist, allerdings in der Ankündigung eine zu hohe zu erwartende Mieterhöhung angibt. Eine solche fehlerhafte Ankündigung ist objektiv geeignet, bei dem Mieter den Eindruck einer möglichen Mieterhöhung zu erwecken, die jedenfalls hinsichtlich der Höhe nach dem Gesetz nicht zulässig ist.

Der Begriff der Ankündigung ist identisch mit dem in Nummer 1 Buchstabe a. Anders als dort sind jedoch nur Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB erfasst, die von § 559 BGB in Bezug genommen werden. Liegt keine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB vor, dürfte aber regelmäßig entweder der Tatbestand von Nummer 1 Buchstabe a oder b erfüllt sein.

Zu Buchstabe a

Nummer 2 Buchstabe a betrifft den Fall, dass der Vermieter in der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme eine zu erwartende Mieterhöhung angibt, die über die nach § 559 Absatz 3a BGB-E zulässige Mieterhöhung (3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat) hinausgeht.

Zu Buchstabe b

Nummer 2 Buchstabe b betrifft den Fall, dass der Mieter in der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme eine zu erwartende Mieterhöhung angibt, bei der der nach dem Gesetz erforderliche Abzug für sogenannte fiktive Instandhaltungskosten nach § 559 Absatz 2 BGB nicht erfolgt ist.

Wie bei Buchstabe a und anders als in Nummer 1 handelt es sich jedoch bei der baulichen Veränderung durchaus um eine Modernisierungsmaßnahme (sogenannte „modernisierende Instandsetzung“ oder „Instandmodernisierung“, vgl. dazu Schmidt-Futterer, a.a.O.).

Zu Erhaltungsmaßnahmen s. o unter Nummer 1 Buchstabe b.

Zu Nummer 3

Nummer 3 betrifft – unabhängig von der Frage, ob eine Ankündigung vorlag und in korrekter Weise erfolgt ist – den Fall, dass eine bauliche Veränderung auf missbräuchliche Art und Weise durchgeführt wird.

Zum Begriff der baulichen Veränderung wird verwiesen auf Nummer 1.

Die Durchführung einer baulichen Veränderung beginnt regelmäßig mit der Einrichtung der Baustelle, z. B. dem Aufbau eines Gerüsts, und umfasst sämtliche Baumaßnahmen. Hierzu gehören auch vorbereitende Maßnahmen sowie Sicherheitsmaßnahmen.

Die Durchführung der baulichen Veränderung muss auf missbräuchliche Weise erfolgen. Eine missbräuchliche Durchführung kann vorliegen, wenn die konkret ergriffenen Ausführungshandlungen für den Mieter zu erheblichen, nicht objektiv notwendigen Belastungen führen. Hierbei kommt es jedoch auf die Art der Baumaßnahme im jeweiligen Einzelfall an. Insgesamt ist an die Frage der Erforderlichkeit von Beeinträchtigungen für den Mieter ein großzügiger Maßstab anzulegen. Allerdings soll insbesondere ein schikanöses, vernünftigerweise nicht mehr vertretbares Verhalten mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ein solches schikanöses Verhalten kann vorliegen bei Einrichtung einer Baustelle mit einer dauerhaften Verhängung/Verdunkelung der Fenster, ohne dass in absehbarer Zeit mit der eigentlichen Baumaßnahme begonnen wird, oder bei besonders lärmintensiven Maßnahmen, die ohne erkennbaren Grund überwiegend zur Unzeit (sehr früh morgens, spät abends) ausgeführt werden. Ebenfalls ausreichen kann längerfristiges, nicht erforderliches Abstellen von Wasser oder die Beeinträchtigung grundlegendster Sicherheitsstandards wie das nicht bloß kurzfristige Aushängen der Haustür ohne erkennbaren Anlass.

Zu Absatz 2

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

Nur eine über die gesetzliche Regelgrenze des § 17 Absatz 1 OWiG deutlich hinausgehende Bußgeldandrohung ist geeignet, die Täter empfindlich zu treffen. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der wirtschaftlichen Verhältnisse der in Frage kommenden Täter erscheint ein Bußgeldrahmen bis zu 100 000 Euro angemessen. Als Täter kommen insbesondere Vermieter in Betracht, die eine Vielzahl von Wohnungen in ihrem Bestand halten bzw. eine Vielzahl von Objekten als sogenannte Renditeobjekte erwerben und diese anschließend mit einer möglichst hohen Gewinnrate weitervermieten, in Eigentumswohnungen aufteilen oder insgesamt weiterverkaufen wollen. Zu bedenken ist dabei ebenfalls, dass auch bei der zeitgleichen missbräuchlichen Ankündigung oder Durchführung von baulichen Maßnahmen hinsichtlich mehrerer Wohnungen in einem

Haus oder in einem Gebäudekomplex jeweils nur eine Tat vorliegt. Die maximal mögliche Geldbuße von bis zu 100 000 Euro trägt dem entsprechend Rechnung.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Das Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.