Deutscher Bundestag **Drucksache 19/4672**

19. Wahlperiode 01.10.2018

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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, insbesondere des Ausnahmetatbestandes einer höheren Vormiete, 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 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.

B. Lösung

In Zukunft werden Mieter aufgrund einer neuen vorvertraglichen Auskunftsverpflichtung des Vermieters bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren, ob der Vermieter sich auf eine Ausnahme, insbesondere eine über der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn liegende Vormiete beruft bzw. später berufen kann.

juris Lex QS
29042024 ()

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 in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (sogenannte Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze) für die Dauer von zunächst fünf Jahren von 11 Prozent auf 8 Prozent abzusenken. In diesen Märkten haben Vermieter aufgrund der Wohnungsknappheit eine im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet stärkere Position, die es ihnen in höherem Maße erlaubt, auch die Kosten teurer Modernisierungen auf Mieter umzulegen. Aufgrund der hier bereits höheren Ausgangsmieten kann dies Mieter besonders schnell überfordern. Die Absenkung erscheint auch mit Blick auf das in den vergangenen 40 Jahren deutlich verringerte Niveau für Hypothekenzinsen als ein vertretbarer 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). Für Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung wird ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung ankündigen und 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 Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise in das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 eingefügt. Schließlich soll es Mietern durch neue gesetzliche Vermutungstatbestände erleichtert werden, vom Vermieter bei Pflichtverletzungen, die als „bewusstes Herausmodernisieren“ angesehen werden können, Ersatz desjenigen Schadens zu verlangen, der ihnen aufgrund der Pflichtverletzung entsteht.

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.

Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ergibt sich eine geringfügige Entlastung von rund 420 Stunden und 1 400 Euro jährlich.

juris Lex QS
29042024 ()

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird um jährlich 693 000 Euro entlastet. Diese Entlastung von laufendem Erfüllungsaufwand unterfällt der „One in, one out“-Regel.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Durch die Änderung bestehender Informationspflichten sinken die jährlichen Bürokratiekosten um 693 000 Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung erhöht sich der Erfüllungsaufwand marginal um 18 500 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 6,3 und 8,4 Millionen Euro.

juris Lex QS
29042024 ()

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 1. Oktober 2018

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Dr. Wolfgang Schäuble
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

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

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage 2 beigefügt.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 7. September 2018 als besonders eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

juris Lex QS
29042024 ()

Anlage 1

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. In § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird nach der Angabe „§ 559“ die Angabe „oder § 559c“ eingefügt.
2. In § 556e Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3“ durch die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3a“ ersetzt.
3. § 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 vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

   1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,
   2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
   3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
   4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

   Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.“

   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.

juris Lex QS
29042024 ()

4. In § 558 Absatz 5 werden die Wörter „des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert“ durch die Wörter „des § 559a Absatz 1 in den in § 559 Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Gebieten mit 8 Prozent und in allen übrigen Gebieten mit 11 Prozent“ ersetzt.

5. § 559 wird wie folgt geändert:

   a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

   „In Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt der Prozentsatz abweichend von Satz 1 bis einschließlich … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] 8 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.“

6. 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 Absatz 2 Satz 3 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren ankündigen und berechnen.

(2) In der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter angeben, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht. § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nicht bedarf. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Absatz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.

(3) 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 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(4) § 559b gilt entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(5) 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. Dies gilt nicht, soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste.

§ 559d

Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

juris Lex QS
29042024 ()

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.“

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 ein bis einschließlich … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c 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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes].

(2) 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.“

juris Lex QS
29042024 ()

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

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, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(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.

juris Lex QS
29042024 ()

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, Bundestagsdrucksache 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. 491 ff.: „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, insbesondere einer höheren Vormiete, 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. 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

juris Lex QS
29042024 ()

werden. Die Regelung wird zunächst auf fünf Jahre befristet und örtlich beschränkt auf Gebiete, die nach § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB als Gebiete ausgewiesen sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze). In Gebieten mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt verzichtet der Vermieter ohnehin oftmals zumindest zu einem Teil auf die Geltendmachung der möglichen Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB, wenn die erhöhte Miete über der am Markt erzielbaren Miete liegen würde. Denn in diesem Fall müsste er damit rechnen, dass die Mieter von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen und er auch keine anderen Mieter findet, die bereit sind, eine so hohe Miete zu zahlen. Anders verhält es sich in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen am Markt erzielbaren Mieten. Dort hat die nahezu unbeschränkte Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung oftmals den Wegzug wirtschaftlich schwächerer Mieter zur Folge und führt zur Gentrifizierung von Stadtteilen. Die örtlich und 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 gesetzliche Vermutungen für das Vorliegen einer Schadensersatz begründenden Pflichtverletzung im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung 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 höhere 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, beispielsweise auf die Vormiete berufen, muss er dem Mieter die Höhe der Vormiete zum Zeitpunkt eines Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses mitteilen. 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

juris Lex QS
29042024 ()

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 wird als ungerecht empfunden. 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 in Gebieten, die nach § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB als Gebiete ausgewiesen sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze), 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.

Für Maßnahmen, deren Kosten 10 000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen, wird mit § 559c BGB-E ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, das der Vermieter zur Ankündigung und 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. In dieser ist der Vermieter bei Wahl des vereinfachten Verfahrens zudem nicht verpflichtet, die künftigen voraussichtlichen Betriebskosten anzugeben. Darüber hinaus müssen Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht von den Kosten für die Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden und der Mieter kann sich nicht auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Härtefalls berufen. Die Höchstgrenze von 10 000 Euro gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren; daneben sind keine weiteren Mieterhöhungen nach § 559 BGB möglich. Eine Ausnahme gilt für Modernisierungen, die aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen sind.

Schließlich werden zum Schutz der Mieter vor dem sogenannten Herausmodernisieren sowohl gesetzliche Vermutungen für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen eingeführt, die insbesondere dann eingreifen, 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 Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise (§ 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Entwurfsfassung – 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 dieser 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), ist nicht geeignet, Modernisierungsmieterhöhungen umfassend zu adressieren.

juris Lex QS
29042024 ()

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 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 des 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 zum einen 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

a) Vereinbarkeit im Artikel 14 GG

Die Regelungen zur räumlich und zeitlich begrenzten 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

juris Lex QS
29042024 ()

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 Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die ohnehin in besonderer Weise von Wohnungsknappheit und hohen Ausgangsmieten betroffen sind, führt zudem die Absenkung des Umlagesatzes von 11 Prozent auf 8 Prozent zu einem deutlich geringeren Betrag, um den der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen darf. Diese 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 in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auch die zusätzliche Absenkung des Umlagesatzes auf 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewandten Kosten erforderlich. Denn hier steht in besonderem Maße zu befürchten, dass eine zusätzliche Mieterhöhung, die auf eine oft bereits hohe Ausgangsmiete aufsattelt, zu einer Überlastung der Mieter führt. Die absolute Belastungsgrenze kann dann insbesondere auch bei Mieterhöhungen unterhalb von 3 Euro pro Quadratmeter erreicht sein. Hinzu kommt, dass die Mieter in diesen Regionen aufgrund der hohen Marktmieten kaum eine andere, bezahlbare Wohnung in ihrem bisherigen Umfeld finden dürften. 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.

b) Vereinbarkeit mit Artikel 3 GG

Die Absenkung des Umlagesatzes allein in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB besonders gefährdet ist, ist auch mit dem Gleichheitssatz vereinbar.

Im Hinblick auf die Vermieter, die auf den beschriebenen besonders gefährdeten Märkten agieren, fehlt es bereits an einer Ungleichbehandlung. Aber auch sofern man die Vermieter in besonders gefährdeten Gebieten, für die ein abgesenkter Umlagesatz von 8 Prozent gilt, mit allen anderen Vermietern vergleicht, für die weiterhin ein Umlagesatz von 11 Prozent gilt, ist diese unterschiedliche Behandlung sachlich gerechtfertigt und hält auch einer strengen Verhältnismäßigkeitsprüfung stand. Für die Differenzierung liegt ein sachlicher Grund vor; zudem ist die Regelung zur Erreichung ihres legitimen Ziels geeignet, erforderlich und angemessen (s. hierzu unter a).

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.

juris Lex QS
29042024 ()

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Rechtsvereinfachung ergibt sich vor allem aus der Einführung eines vereinfachten Verfahrens für die Ankündigung und 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. Eine weitere wesentliche Vereinfachung ergibt sich aus dem Verzicht darauf, die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung anzugeben.

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 Modernisierungen 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.

Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

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 zunehmenden 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

juris Lex QS
29042024 ()

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 an der Auskunft des DMB (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 Klageneigung 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.

Informationspflicht	*Zeitaufwand pro Fall (qualifizierte Rüge)*	*Zeitaufwand pro Fall (einfache Rüge)*	*Sachaufwand pro Fall in Euro*	*Fallzahl (qualifizierte Rüge)*	*Fallzahl (einfache Rüge)*	*Zeitaufwandssaldo in Stunden*	*Sachkostensaldo in Tsd. Euro*
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 1 900 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 sich der Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand nach § 556e BGB oder § 556f BGB berufen will. Dadurch sparen die Mieter insofern den Zeitaufwand dafür, von dem Vermieter zunächst Auskunft über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands 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 Auskunftsersuchen der Mieter schätzungsweise um bis zu 50 Prozent reduzieren. Die aktuell rund 3 900 Auskunftsersuchen jährlich werden somit um etwa 1 900 Ersuchen auf ca. 2 000 zurückgehen.

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

juris Lex QS
29042024 ()

Informationspflicht	*Zeitaufwand pro Fall*	*Sachaufwand pro Fall in Euro*	*Fallzahl (Ist-Stand)*	*Fallzahl (m. unverlangter Auskunft)*	*Zeitaufwandssaldo in Stunden*	*Sachkostensaldo in Tsd. Euro*
Auskunftsersuchen des Mieters zur Zulässigkeit der vereinbarten Miete	7 Min.	1	3 900	2 000	-220	-1,9

bb) Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen

Durch die Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen ändert sich der Erfüllungsaufwand für die Bürger nicht. Im Übrigen besteht bei Mieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren für die Bürger im Hinblick auf die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen 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 325 000 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 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. Ausreichend ist es zudem, die Auskunftspflicht gleichzeitig mit der in der Praxis ganz überwiegend stattfindenden Zuleitung eines Mietvertragsentwurfs bzw. des Angebots zum Abschluss eines Mietvertrags zu erfüllen. Denn die Information kann in das Mietvertragsdokument aufgenommen werden.

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

juris Lex QS
29042024 ()

Mieten auf Unkenntnis bzw. Uninformiertheit zurückzuführen ist; diese Vermieter wären von einer solchen Auskunftspflicht daher nicht betroffen, da die über den Vorgaben über die zulässige Miethöhe liegende Miete nicht auf einer höheren Vormiete beruht. Die Fallzahl der jährlich zu erteilenden Auskünfte beträgt danach 187 200 (= 374 400 ./. 2).

Wenn der Vermieter den 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 und 3 BGB-E (vorangegangene Modernisierung)

Zu diesen Ausnahmetatbeständen zählen jene Wiedervermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, bei denen die Wohnung kurz zuvor (umfassend) modernisiert wurde (§ 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 3 BGB-E). 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 (§ 556g Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 BGB-E), 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 4 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 der Bundesrepublik 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.

juris Lex QS
29042024 ()

	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 die Auskunft in Textform zu erteilen ist, aber häufig wohl in Schriftform erteilt werden dürfte, 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 bzw. in das Mietvertragsdokument aufnimmt. Für die verbleibenden zehn Prozent wird eine postalische Zustellung angenommen. Die Sachkosten liegen im Jahr 2019 bei 24 950 Euro und steigen wegen der wachsenden Fallzahl der dritten Fallgruppe bis 2022 auf etwa 26 600 Euro.

In der Summe entsteht den Vermietern durch die neu eingeführte Auskunftspflicht eine Belastung von rund 325 000 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 und 3	23 400	5 Min.	+62	+2,3	64,3
Erstnutzung bzw. -vermietung bei Neubauten (hier nur für 2019)	§ 556g Abs. 1a S. 1 Nr. 4	38 900	2 Min.	+41	+3,89	44,89
Insgesamt		249 500		**+300**	**+24,89**	**324,89**

bbb) Entlastung durch weniger Auskunftsbegehren

Da zeitgleich mit der Einführung der Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Absatz 1a BGB-E die Mieter seltener Auskunftsgesuche nach § 556g Absatz 3 BGB stellen dürften, 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 bis zu 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

juris Lex QS
29042024 ()

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 (-1 900 Euro) auf rund 6 000 Euro.

Auskunftsverpflichtung	*Zeitaufwand pro Fall*	*Sachaufwand pro Fall in Euro*	*Fallzahl bisher (nur auf Verlangen)*	*Fallzahl neu (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	-1,9	-6

bb) Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen

Für die Wirtschaft ergibt sich im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen durch geänderte Informationspflichten eine Entlastung um Bürokratiekosten von 1 012 000 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.

Eine weitere Erleichterung durch das vereinfachte Modernisierungsverfahren liegt darin, dass in der Modernisierungsankündigung nicht mehr nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB die Höhe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten anzugeben ist.

Zudem müssen Vermieter üblicherweise in der Modernisierungsankündigung auf Form und Frist des Härteeinwands hinsichtlich der Mieterhöhung hinweisen, § 555c Absatz 2 in Verbindung mit § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB. Dies entfällt für das vereinfachte Verfahren gemäß § 559c Absatz 2 Satz 4 BGB-E, wodurch auch insoweit für die Vermieter Erfüllungsaufwand entfällt.

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.

juris Lex QS
29042024 ()

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 aus den Angaben der Wohnungswirtschaft zum Erfüllungsaufwand bei ähnlichen Vorgaben sowie über die Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Wirtschaft ermittelt (Statistisches Bundesamt 2012 (Hrsg.): Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, S. 412). 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 Erhaltungs- 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 pauschalierten Berechnung entlastet. Der Zeitaufwand für die Erstellung einer Mieterhöhungserklärung reduziert sich damit auf 24 Minuten pro Fall (40 Minuten). Da bei der Modernisierungsankündigung weniger Angaben zu tätigen sind, reduziert sich der Aufwand für deren Erstellung insbesondere unter Berücksichtigung der entfallenden Angabe der zukünftigen Betriebskosten auf 13 Minuten (-sieben Minuten). Für den Wegfall des Hinweises auf den Härteeinwand hinsichtlich der Mieterhöhung ist zusätzlich eine Ersparnis von einer Minute anzusetzen. Die Zeitersparnis beträgt also gut eine Dreiviertelstunde pro Fall (-48 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 -25,3 Euro pro Fall. Auf Basis des genannten Lohnsatzes und der oben aufgeführten Fallzahl ergibt sich eine Bürokratiekosteneinsparung von etwa 1 012 000 Euro pro Jahr (40 000 Fälle x 25,3 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.

Informationspflicht	*Fallzahl (Vereinfachtes Verfahren)*	*Zeitaufwand pro Fall (Standardverfahren)*	*Zeitaufwand pro Fall (vereinfachtes Verfahren)*	*Zeitaufwandssaldo pro Fall*	*Personalkostensaldo in Tsd. Euro*	*Sachkostensaldo in Tsd. Euro*	*Erfüllungsaufwand jährlich in Tsd. Euro*
Mieterhöhungserklärung bei Mieterhöhung nach Moder-nisierungsmaßnahmen	40 000	64 Min.	24 Min.	-40 Min.	-843	+-0	-843
Modernisierungsankündigung bei Mieterhöhung nach Moder-nisierungsmaßnahmen	40 000	20 Min.	12 Min.	-8 Min.	-168,32	+-0	-168,32
Gesamt	**80 000**	**84 Min.**	**36 Min.**	**-48 Min.**	**-1011,3**	**+-0**	**-1011,3**

juris Lex QS
29042024 ()

c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Durch Einführung der mit einer Geldbuße bewehrten Vorschrift über die Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise steigt der Erfüllungsaufwand für die zuständigen Behörden leicht um 18 500 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 750 Fällen (0,5 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 Bearbeitungsroutine für diese Vorgänge entstehen dürfte. Der Sachaufwand je Fall wird auf 6,33 Euro beziffert. Bei geschätzt 750 Fällen bedeutet dies eine Belastungssteigerung von 18 500 Euro jährlich, darunter 14 000 Euro Personalkosten (37,30 Euro/Std.; Ansatz aus Lohnkostentabelle Verwaltung (2018), Durchschnitt über alle Laufbahngruppen, kommunale Ebene) und 4 500 Euro Sachkosten (12,66 Euro/Std 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 erwartenden geringen Fallzahl sind die Unterschiede im Erfüllungsaufwand, je nachdem wo das Verfahren angesiedelt wird, vernachlässigbar, zumal auch nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Land die Verfahren in welcher Anzahl anfallen werden.

Vorgabe	*Zeitaufwand pro Fall*	*Sachaufwand pro Fall in Euro*	*Fallzahl (Ist-Stand)*	*Personalkostensaldo in Tsd. Euro*	*Sachkostensaldo in Tsd. Euro*	*Erfüllungsaufwand jährlich in Tsd. Euro*
Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens bei Verstoß gegen zulässige Miethöhe	30 Min.	6,33	750	+14	+4,5	+18,5

5. Weitere Kosten

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

Etwaiger Mehraufwand bei den Gerichten durch einen möglichen Anstieg der Anzahl von Rechtsstreitigkeiten über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn unterfällt als hoheitliche Streitbeilegung in einem gerichtsförmigen Verfahren mit letztverbindlicher, der Rechtskraft fähiger Entscheidung dem justiziellen Kernbereich und löst daher nur weitere Kosten, nicht aber Erfüllungsaufwand aus. Da, wie oben dargestellt, mit einem Anstieg der Rügen einer Überschreitung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556g Absatz 2 BGB um 500 Fälle pro Jahr gerechnet wird, ist von einem streitigen Anteil von 25 Prozent hiervon, also 125 Fällen pro Jahr zu rechnen.

b) 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.

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

juris Lex QS
29042024 ()

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 6,3 Millionen bis 8,4 Millionen Euro.

Vermieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt müssen aufgrund der temporären Begrenzung der maximalen Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E) mit 2,2 bis 4,4 Millionen Euro weniger Einnahmen pro Jahr rechnen. Dabei wird von rund 23 000 Modernisierungen von Mietwohneinheiten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgegangen. Dabei wird angenommen, dass auch in diesen Gebieten in 40 Prozent der Fälle Vermieter entweder ganz auf eine Mieterhöhung verzichten oder ohnehin eine Mieterhöhung unterhalb von 8 Prozent vornehmen, so dass die Herabsetzung der Modernisierungsumlage in 60 Prozent der Fälle (13 800 Maßnahmen) greift. Die Mindereinnahmen stehen in Abhängigkeit von 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 Prozent und 11 Prozent anstreben. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Vermieter ohnehin lediglich Mieterhöhungen von 9 Prozent oder 10 Prozent vorgenommen hätten. Unterstellt man, dass die Vermieter zu gleichen Teilen die Miete um 9, 10 oder 11 Prozent erhöhen würden, ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Mindereinnahmen von jährlich 2,3 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	
13 800	-368	-736	-1 106	-2 208

In einem alternativen Szenario, für welches durchschnittliche Modernisierungskosten von 16 000 Euro angenommen werden, belaufen sich die jährlichen Mindereinnahmen auf knapp 4,4 Millionen Euro:

Fälle	Mindereinnahmen in Tsd. Euro bei einer Mieterhöhung von			Summe
	9 Prozent	10 Prozent	11 Prozent	
13 800	-736	-1 472	-2 208	-4 416

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.

Die absolute Kappungsgrenze begrenzt die Möglichkeiten zur Mieterhöhung in Folge von Modernisierungsmaßnahmen für die folgenden sechs Jahre auf maximal 3 Euro pro Quadratmeter. Damit reduzieren sich für die Vermietenden speziell bei kostenintensiven Modernisierungen die bisherigen Spielräume zur Refinanzierung ihrer Maßnahmen durch Mieterhöhungen.

Die Schätzung der gegenüber der vorhergehenden Regelung niedrigeren Einnahmen erfolgt notwendigerweise annahmegestützt. Zwar konnten die exakten Grenzen von Investitionssumme und Quadratmeterzahl der Wohnung berechnet werden, bei welchen der Effekt der Kappungsgrenze eintritt. Allerdings liegen keine Informationen dazu vor, in wie vielen Fällen die Vermietenden hiervon betroffen wären. Hierzu wären Einzel- oder Aggregatdaten zu den jährlichen Investitionssummen in Zusammenspiel mit der Wohnungs-größe erforderlich. Auch die Zahl an Modernisierungsmaßnahmen, bei welchen eine Mieterhöhung von Seiten des Vermieters angestrebt wird, ist nicht exakt bezifferbar. In der Schätzung wird von 30 000 betroffenen Fällen ausgegangen. Dies ist ein Richtwert, der sich aus den angenommen 150 000 jährlichen Modernisierungen ergibt, von denen gemäß Auswertungen und Befragungen Dritter zum Investitionsverhalten von Vermietenden (u. a. Prognos AG, Berliner Mietervereins, KfW und IW) schätzungsweise 20 Prozent in einem relevanten Kostenbereich liegen, bei welchem Vermietende immer die Ausschöpfung der maximalen Mieterhöhung ersuchen. Es wurde in Ermangelung aussagekräftiger Daten des Weiteren angenommen, dass sich die Investitionen gleichmäßig über die Wohnungsgrößen verteilen,

juris Lex QS
29042024 ()

d. h. dass genauso viele Modernisierungen in Wohnungen mit 50 Quadratmetern vorgenommen werden wie in Wohnungen mit 100 Quadratmetern.

Modellhaft wurden die Einnahmeausfälle innerhalb von Größenklassen (jeweils in zehn-Quadratmeter-Schritten, d. h. 40 bis 49 Quadratmeter, 50 bis 59 Quadratmetern usw.) errechnet, da sich die Kappungsgrenzen in Zusammenspiel mit der Modernisierungssumme dynamisch verhalten. Daraus ergibt sich, dass je nach Wohnungsgröße ein unterschiedliches "Budget" zur Verfügung steht, bis die Kappungsgrenze tangiert wird. Bei einer Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern liegt dieses bei etwa 26 000 Euro, bei 70 qm² bei ca. 30 000 Euro. Für jede Wohnungsgrößenklasse wurde die Zahl der Modernisierungsmaßnahmen geschätzt, deren Kosten oberhalb der Kappungsgrenze liegen dürfte. Über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg ist von einer Betroffenenzahl im niedrigen vierstelligen Bereich auszugehen. Für jede Wohnungsgrößenklasse wurde dann die Differenz zwischen der ehemals maximal möglichen Mieterhöhung und der Kappungsgrenze anhand der durchschnittlichen Investitionskosten geschätzt. Die Saldi (bezogen auf die Jahresmiete im Regelfall zwischen -1 000 und -1 200 Euro pro Fall) bilden die Einnahmeverluste der Vermietenden. Die Ergebnisse der einzelnen Größenklassen wurden schließlich summiert. Danach müssen Vermietende aufgrund der Einführung der absoluten Kappungsgrenze von Mindereinnahmen aus Mieterhöhungen ausgehen, die in etwa im Bereich von 4 Millionen Euro jährlich liegen.

Etwaiger Mehraufwand bei den Gerichten durch Rechtsmittel gegen einen behördlichen Bußgeldbescheid wegen Verletzung von § 6 WiStG-E unterfällt als hoheitliche Streitbeilegung in einem gerichtsförmigen Verfahren mit letztverbindlicher, der Rechtskraft fähiger Entscheidung dem justiziellen Kernbereich und löst daher nur weitere Kosten, nicht aber Erfüllungsaufwand aus. Entsprechend der Annahme für den Erfüllungsaufwand der Verwaltung, dass es zu geschätzt 750 Fällen pro Jahr kommen wird, wird mit einer Rechtsmittelquote von 25 Prozent und demnach etwa 185 Fällen pro Jahr gerechnet.

Dasselbe gilt für Rechtsstreitigkeiten über einen Schadensersatzanspruch, der der Vermutungsregel in § 559d BGB unterfällt; auch hierbei handelt es sich um justiziellen Kernbereich. Da die Vermutungen in § 559d BGB-E weiter gefasst sind als § 6 WiStG-E und neben der Durchführung auch die Ankündigung baulicher Veränderungen erfassen, kann grundsätzlich von der doppelten Anzahl an potentiellen Fällen, also geschätzt 1 500, ausgegangen werden. Auch wenn keine neue Anspruchsgrundlage geschaffen wird, kann aufgrund der Vermutungsregelungen und der damit verbundenen Beweiserleichterungen für Mieter davon ausgegangen werden, dass es zu einer Zunahme an Verfahren kommen wird, wobei etwa die Hälfte der betroffenen Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen dürfte. Da die Anrufung der Gerichte in Zivilsachen – anders als in Ordnungswidrigkeitenverfahren – unmittelbar erfolgt, wird es zu rund 750 Verfahren kommen.

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 in Gebieten, für die eine abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen gilt, 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.

juris Lex QS
29042024 ()

Die Evaluierung wird die Fragen einschließen, ob und in welchem Maß die Änderungen der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn dazu geführt haben, dass sich Mieter häufiger auf diese Regelungen berufen und ob und in welchem Maß die Absenkung der Modernisierungsumlage zu einer Entlastung der Mieter geführt hat sowie ob dem Schadensersatzanspruch und dem Ordnungswidrigkeitentatbestand praktische Relevanz zukommt und welche Auswirkungen dies sowie die Änderungen bei der Modernisierungsumlage auf Häufigkeit und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen haben. Hierzu wird die Bundesregierung voraussichtlich Wohnungsmarktrohdaten erheben und auswerten lassen sowie eine Befragung der relevanten Akteure am Wohnungsmarkt, insbesondere Mieter und Vermieter, aber auch gegebenenfalls eine Auswertung der bei den Ländern und beim Bundesamt für Justiz vorgehaltenen Rechtspflegestatistik vornehmen bzw. vornehmen lassen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

(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 Nummer 2

(Änderung des § 556e Absatz 2 Satz 1 – 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 BGB wird um § 559 Absatz 3a BGB ergänzt. Bei der Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach § 559 BGB kann auch die neue Kappungsgrenze für Modernisierungen relevant werden, weshalb sich der Verweis auch hierauf erstrecken sollte.

Zu Nummer 3

(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). Soweit der Vermieter dem Mieter diese Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nach Satz 2 nicht auf eine von § 556d Absatz 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen. 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. Satz 3 sieht hierzu eine Ausnahme vor, wenn die Auskunft zwar vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters erteilt, allerdings die erforderliche Textform dabei nicht eingehalten wurde. Hier lässt die Nachholung der Auskunft in der gebotenen Form ex nunc die Rechtsfolge des Satzes 2 entfallen.

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

juris Lex QS
29042024 ()

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 das Vorliegen eines etwaigen Ausnahmetatbestands 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.

Die Auskunft muss der Vermieter dem Mieter unaufgefordert geben. Eine gesonderte Erklärung bzw. ein gesondertes Schriftstück ist nicht erforderlich; es ist vielmehr ausreichend, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrags aufgenommen wird. Die Beweislast für die rechtzeitige Auskunftserteilung liegt beim Vermieter, der sich auf die Regelung berufen will.

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 Miete daraus ergibt, dass bereits im vorherigen Mietverhältnis eine § 556d BGB übersteigende Miete vereinbart war. Zeitlicher Bezugspunkt für die mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Dies soll verhindern, dass der Vermieter eine zwar zuletzt gezahlte Vormiete angibt, die aber 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 Vormieter vereinbarten Mieterhöhung beruht.

Seiner Auskunftsverpflichtung kommt der Vermieter durch bloße Angabe der Höhe der Vormiete nach, ohne dafür personenidentifizierende Daten des Vormieters mitzuteilen. Der Mieter kann aber gegebenenfalls nach § 556g Absatz 3 BGB Auskunft über weitere Informationen aus dem Vormietverhältnis verlangen (vgl. hierzu Bundestagsdrucksache 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 Vormieters (und gegebenenfalls weiterer Personen) unkenntlich gemacht werden; kann der Nachmieter den Namen der Vormieter 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 Vormieters) umfassen, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten des betroffenen Vormieters 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 Vormieters überwiegen.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft Modernisierungen der Wohnung im Sinne von § 556e Absatz 2 BGB, also die Fälle, in denen eine in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte einfache Modernisierung dazu führt, dass die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miethöhe um einen festgelegten Betrag entsprechend § 556e Absatz 2 BGB überstiegen werden darf. Der Vermieter muss dem Mieter in diesem Fall lediglich Auskunft über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung erteilen. Weitreichende Erläuterungen zu Art und Umfang

juris Lex QS
29042024 ()

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 Nummer 4

Nummer 4 betrifft die Fälle der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung im Sinne von § 556f Satz 2 BGB. Auch hier ist der Vermieter, wie in Nummer 2, nicht verpflichtet, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen, sondern zunächst nur über das Ob einer solchen umfassenden Modernisierung. Es obliegt anschließend dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Absatz 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifelt.

Zu Satz 2

Satz 2 regelt die Rechtsfolgen einer unterbliebenen Auskunftserteilung. Der Vermieter kann sich danach auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete in dem Umfang nicht berufen, in dem er die nach Satz 1 erforderliche Auskunft nicht erteilt hat. Der Mieter kann demnach ab der nach wie vor erforderlichen Rüge gemäß § 556g Absatz 2 BGB die Zahlung nicht geschuldeter Miete verweigern bzw. Rückzahlung verlangen. 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 grundsätzlich 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 des § 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. Für die Beweislast gilt das zu Satz 1 Ausgeführte.

Zu Satz 3

Satz 3 regelt eine Heilungsmöglichkeit für den Fall, dass der Vermieter dem Mieter die nach Satz 1 geschuldete Auskunft zwar rechtzeitig erteilt hat, hierbei allerdings nicht die nach § 556g Absatz 4 BGB-E erforderliche Textform eingehalten hat. In diesen Fällen soll die Rechtsfolge nach Satz 2, die anderenfalls auch bei einer bloß formal fehlerhaften Auskunftserteilung eingreifen würde, ab dem Moment der formgerechten Nachholung der Auskunft nicht mehr eingreifen. Dies bedeutet, dass der Mieter ab der Rüge nach § 556g Absatz 2 BGB-E, aber nur bis zur formgerechten Nachholung der geschuldeten Auskunft durch den Vermieter die eigentlich geschuldete Miete insoweit zurückverlangen kann, als diese die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Höhe übersteigt. Ab der wirksamen Nachholung der Auskunft in der vorgeschriebenen Form kann der Vermieter sich wieder auf die Ausnahme berufen, also die höhere, vereinbarte Miete verlangen.

Satz 3 erfasst alle Fehler, die dazu führen, dass die Textform nach § 126b BGB nicht eingehalten ist.

Die Beweislast für die tatsächlich erfolgte, aber lediglich formunwirksame Erteilung der Auskunft trägt dabei der Vermieter. Kann dieser nicht darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass er die Auskunft überhaupt erteilt hat, bleibt es bei der in Satz 2 angeordneten Rechtsfolge.

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

juris Lex QS
29042024 ()

zumindest zu einer deutlichen Verzögerung der Rüge. Für den Zeitraum der Verzögerung kann der Mieter die zu viel gezahlt 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.

Ausreichend ist es dabei, die Auskunftspflicht gleichzeitig mit der in der Praxis ganz überwiegend stattfindenden Zuleitung eines Mietvertragsentwurfs bzw. des Angebots zum Abschluss eines Mietvertrags zu erfüllen. Denn die Information kann in das Mietvertragsdokument aufgenommen werden.

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 Absatz 1 BGB zulässige Miete berufen, es sei denn, er hat die Auskunft, wie in § 556g Absatz 1a Satz 3 BGB-E geregelt, formgerecht nachgeholt.

Zu Nummer 4

Es handelt um eine Folgeänderung zu der Absenkung des Umlagesatzes für Modernisierungskosten auf 8 Prozent pro Jahr, die auf die in § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB genannten Gebiete beschränkt ist. § 558 Absatz 5 BGB nimmt im zweiten Halbsatz, vermittelt über § 559a Absatz 1 BGB, Bezug auf den Umlagesatz für Modernisierungskosten. Da dieser nun, beschränkt auf fünf Jahre, in den genannten Gebieten nur noch 8 Prozent pro Jahr beträgt, muss auch die in § 558 Absatz 5 BGB genannte Bezugsgröße für die Anrechnung von Baukostenzuschüssen für diese Gebiete abgesenkt werden. Anderenfalls müssten Vermieter hier bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB mehr Drittmittel abziehen als bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. § 558 Absatz 5 BGB strebt aber im Hinblick auf die Anrechnung von Baukostenzuschüssen einen Gleichlauf der beiden Mieterhöhungen an (vgl. Börstinghaus in: Schmidt/Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 558 BGB, Rn. 200, 223; Emmerich in: Staudinger, Bürgerliches Gesetzbuch, Neubearbeitung 2018, § 558 BGB, Rn. 41).

Zu Nummer 5

(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 in Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, für fünf Jahre auf 8 Prozent abgesenkt. Die zunächst temporäre Senkung der Umlagemöglichkeit erfolgt vor dem Hintergrund der derzeit besonders angespannten Situation in diesen Gebieten. Hierfür erforderlich ist die Wirksamkeit der jeweiligen Ver-

juris Lex QS
29042024 ()

ordnung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB. Nach Auslaufen einer solchen Verordnung findet mithin in dem entsprechenden Gebiet nicht mehr § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E Anwendung, sondern die allgemeine Regel des § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB. Dies gilt allerdings nicht etwa nach dem Auslaufen der Verordnung für bereits unter deren Geltung vorgenommene Modernisierungsmieterhöhungen; hier bleibt es bei der Regelung nach § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E und der Vermieter kann nicht noch eine Erhöhung auf 11 Prozent nachholen.

Mit dieser Pilotregelung für Gebiete, in denen die Mieten regelmäßig besonders hoch und die Mieter daher besonders belastet sind, werden zwei Ziele verfolgt. Zum einen sollen die ohnehin in diesen Gebieten 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. Zum anderen ermöglicht es die räumliche Begrenzung der Regelung, die Auswirkungen der Vorschrift auf die Modernisierungsaktivitäten sowie die Folgen für die Mieter zu untersuchen, insbesondere im Vergleich mit Wohnungsmärkten, in denen weiterhin die 11-Prozent-Regelung gilt. 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 geringer 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 geringer als 36 000 Euro bzw. 54 000 Euro sind, denn erst ab diesen Summen greift die Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierungen.

Die Regelung erscheint zudem vor folgendem Hintergrund auch angemessen:

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 Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz 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 Habenzinsen 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 drei Monate).

juris Lex QS
29042024 ()

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.

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, auf einzelne Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkten Senkung des Prozentsatzes, zu dem Modernisierungskosten umgelegt werden können, sollen alle Mieterhöhungen nach Modernisierung auch einer absoluten Kappungsgrenze unterworfen werden. Anderenfalls wäre zwar in einzelnen Gebieten die Umlagemöglichkeit zugunsten der Mieter verringert, in allen anderen Gebieten und gerade 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, sofern 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; bei einer Umlage von 11 Prozent der Kosten pro Jahr 21 272 Euro für 65 Quadratmeter und 32 727 Euro für 100 Quadratmeter. 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.

juris Lex QS
29042024 ()

Zu Nummer 6

(Einfügung des § 559c BGB-E – Vereinfachtes Verfahren und des § 559d BGB-E – Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung)

Zu § 559c BGB-E

Zu Absatz 1

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

Voraussetzung für die Modernisierungsankündigung sowie 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.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Da das vereinfachte Verfahren dem Vermieter bereits bei der Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB formale Erleichterungen bietet, ist es erforderlich und angemessen, wenn der Vermieter bereits in der Ankündigung angibt, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht. Anderenfalls wüsste der Mieter, der eine Modernisierungsankündigung erhält, nicht, dass beispielsweise der Verzicht auf die Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (§ 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB) keinen Fehler der Modernisierungsankündigung darstellt, sondern aufgrund des vereinfachten Verfahrens zulässig ist (Satz 2).

Zu Satz 2

§ 559c Absatz 2 Satz 2 BGB-E enthält eine erste formale Erleichterung durch das vereinfachte Verfahren. Wählt der Vermieter dieses, so kann er in der Modernisierungsankündigung auf die anderenfalls nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 zweiter Halbsatz BGB erforderliche Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten verzichten. Dies erscheint vor dem Hintergrund sinnvoll, dass gerade bei energetischen Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB die Berechnung der hiermit verbundenen Betriebskostenersparnis und damit der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mit hohem Aufwand verbunden sein kann. Für den Mieter hingegen sind mit dem Verzicht auf diese Angabe im Verhältnis hierzu lediglich geringere Nachteile verbunden. Denn aufgrund der betragsmäßigen Begrenzung der Modernisierungen im vereinfachten Verfahren dürfte die hierdurch erzielbare Reduzierung von Betriebskosten gegenüber investitionsintensiveren Maßnahmen in ähnlichem Verhältnis geringer sein wie die hierdurch mögliche Mieterhöhung.

Zu Satz 3

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

juris Lex QS
29042024 ()

die Instandhaltungsarbeiten aber unter dem der Modernisierungsmaßnahme liegen. Die gemäß § 559 Absatz 2 BGB abzuziehenden Instandhaltungskosten werden daher mit 30 Prozent pauschaliert.

Zu Satz 4

Der Mieter soll sich auch nicht auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen können, daher findet § 559 Absatz 4 BGB-E keine Anwendung. Dies schafft Sicherheit für den Vermieter. Aufgrund des geringen Betrages der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren dürfte dies auch für den Mieter nicht zu unbilligen Härten führen. Der Mieter hat im Gegenzug die Sicherheit, bei Ausschöpfen des Maximalbetrags in den nächsten fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zahlen zu müssen (vgl. § 559c Absatz 3 und 5 BGB-E).

Aus Vereinfachungsgründen wird zudem darauf verzichtet, den Zinsvorteil zinsvergünstigter oder zinsloser Darlehen gemäß § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 BGB zum Abzug zu bringen. 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 3

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 2 Satz 3 BGB-E geltend gemacht worden ist.

Zu Absatz 4

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 Instandhaltungskosten entfallen aufgrund der Pauschale nach Absatz 2 Satz 3. 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 5

Die Nachteile des vereinfachten Verfahrens für den Mieter, insbesondere die Pauschalierung der Instandhaltungskosten und die fehlende Möglichkeit, sich auf einen wirtschaftlichen Härtefall zu berufen, 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 nach § 559c Absatz 5 Satz 1 BGB-E 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.

Satz 2 sieht eine Ausnahme von dieser Sperrfrist für solche Modernisierungen vor, die der Vermieter aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen innerhalb dieser Frist durchzuführen hat, wenn er die Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste. Ausdrücklich nicht erfasst

juris Lex QS
29042024 ()

sind damit Modernisierungen, die zwar für den Vermieter gesetzlich verpflichtend sind, allerdings nicht innerhalb der Sperrfrist durchgeführt werden müssen.

Unter die von Satz 2 erfassten gesetzlich verpflichtenden Modernisierungen können beispielsweise Modernisierungen von Fassaden fallen, die aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchzuführen sind.

Zu § 559d BGB-E

Mit dem neu eingefügten § 559d BGB-E soll die Vorgabe des Koalitionsvertrags, dass ein gezieltes „Herausmodernisieren“ von Mietern durch den Vermieter einen Schadensersatzanspruch begründen soll, umgesetzt werden. Anstelle des im Referentenentwurf vorgeschlagenen neuen Schadensersatzanspruchs wird nunmehr eine Vermutung für pflichtwidriges Verhalten bei Verhaltensweisen in Zusammenhang mit der Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen, die ein gezieltes Herausmodernisieren nahelegen, vorgeschlagen. Die Anhörung zum Referentenentwurf hat gezeigt, dass ein ausdrücklicher Schadensersatzanspruch sich nicht bruchfrei in das System vertraglicher Haftung einfügen lässt und insbesondere Fragen nach dem Verhältnis zum allgemeinen Haftungsrecht einschließlich nicht gewollter möglicher Umkehrschlüsse offen lässt.

Zu Satz 1

Satz 1 dient durch ergänzende gesetzliche Vermutungen dazu, einen nach allgemeinen Vorschriften bestehenden Schadensersatzanspruch wegen Verletzung einer Pflicht aus dem Mietverhältnis bei einer Modernisierung für den Mieter leichter durchsetzbar zu machen. Die Vermutungsgrundlagen der Nummern 1 bis 4 betreffen Verhaltensweisen, die ein sogenanntes „bewusstes Herausmodernisieren“ nahe legen. Denn entsprechende Berichte aus der Praxis zeigen, dass diese Verhaltensweisen Mieter stark unter Druck setzen und dazu veranlassen, ein Mietverhältnis zu beenden, an dem sie eigentlich festhalten wollen. Die Mieter werden vor gezieltem Herausmodernisieren dadurch geschützt, dass die hierzu typischerweise verwandten Vorgehensweisen benannt werden und vermutet wird, dass hierdurch Pflichten aus dem Schuldverhältnis (insbesondere zur Rücksichtnahme gemäß § 241 Absatz 2 BGB) verletzt werden, was aufgrund der allgemeinen Vorschriften einen Schadensersatzanspruch begründet (§§ 280 ff. BGB).

Zu Nummer 1

Gemäß Nummer 1 wird eine Pflichtverletzung vermutet, wenn mit der angekündigten baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn begonnen wird. Wenn in der Ankündigung ein Zeitpunkt für den Beginn nicht angegeben wurde, beginnt die Frist nach Zugang der Ankündigung. Die Ankündigung einer baulichen Veränderung, die eigentlich nicht gewollt ist und mit der dementsprechend auch nicht begonnen wird, dient regelmäßig dem Zweck, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen. Der Zeitraum von zwölf Monaten ist ausreichend weit, um trotz sachgerechter Planung unvermeidbaren Verzögerungen Rechnung zu tragen.

Zu Nummer 2

Nach Nummer 2 wird eine Pflichtverletzung vermutet, wenn in der Ankündigung der baulichen Maßnahme für die zu erwartende Mieterhöhung ein Betrag angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde. Die Ankündigung einer so erheblichen Mieterhöhung lässt vermuten, dass der Vermieter seine Pflicht zur ordnungsgemäßen Ermittlung einer nach Abschluss der Maßnahme erlaubten Mieterhöhung verletzt hat. Da die Ankündigung einer solchen Mieterhöhung zudem bei vielen Mietern Angst auslöst, sich die Miete zukünftig nicht mehr leisten zu können, dürfte regelmäßig ein vorhersehbarer kausaler Zusammenhang zwischen einer solchen Ankündigung und der Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter bestehen.

Zu Nummer 3

Nummer 3 betrifft die Durchführung der baulichen Maßnahme. Hier wird eine Pflichtverletzung vermutet, wenn diese in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Die Vermutung greift ein, wenn eine bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die das nach einem regulären Bauablauf Erforderliche deutlich überschreitet und hierdurch zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen für den Mieter führt. Bei einer solchen Verhaltensweise liegt ein schikanöses Vorgehen nahe. Dies ist beispielsweise der Fall bei mehrmonatigem Verhängen der Fenster mit einer blickdichten Plane, ohne dass im zeitlichen Anschluss überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden, für die eine solche

juris Lex QS
29042024 ()

Plane notwendig ist. Es kann auch gelten für besonders lärmintensive Maßnahmen, die ohne erkennbaren Grund überwiegend zur Unzeit (sehr früh morgens, spät abends) ausgeführt werden oder für längerfristiges Abstellen von Wasser sowie die Beeinträchtigung der grundlegendsten Sicherheitsstandards, wie das nicht bloß kurzfristige Aushängen der Haustür.

Zu Nummer 4

Nummer 4 betrifft ebenfalls die Durchführung der baulichen Maßnahme und begründet die Vermutung für eine Pflichtverletzung für den Fall, dass die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen. Auch die langanhaltende Unterbrechung eine Baumaßnahme an einer vermieteten Wohnung hat oftmals – wie die Ankündigung einer baulichen Veränderung, mit der nicht begonnen wird gemäß Nummer 1 – zum Hintergrund, dass der Mieter zur Kündigung veranlasst werden soll. Diese Situation ist für Mieter besonders belastend, denn in dieser Zeit können sie – je nach konkreter Ausgestaltung der Baustelle im Einzelfall – die Nachteile der baulichen Maßnahmen treffen, ohne dass eine Fortführung der Maßnahmen in Aussicht steht.

Zu Satz 2

Die Vermutung nach Satz 1 greift nicht ein, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt. Dies ist sachgerecht, weil in diesen Fällen grundsätzlich nicht davon auszugehen ist, dass hinter dem Verhalten des Vermieters die Absicht des Herausmodernisierens steht, und soll daher ausdrücklich klargestellt werden.

Der Vermieter kann beispielsweise die Vermutung nach Satz 1 Nummer 1 schon dadurch widerlegen, dass er darlegt, dass die deutliche Verzögerung des Baubeginns nicht auf ihn zurückzuführen ist bzw. von ihm nicht zu verantworten ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen von einer ernsthaft geplanten Maßnahme Abstand genommen hat, beispielsweise aufgrund der Veränderung seiner eigenen finanziellen Situation, wegen der Vorrangigkeit anderer Maßnahmen, oder wenn die Maßnahme sich z. B. wegen Verzögerungen in Genehmigungsverfahren oder wegen der schlechten Verfügbarkeit von Handwerkern zeitlich verschoben hat. Auch die Vermutung nach Satz 1 Nummer 4 kann der Vermieter widerlegen, indem er darlegt, dass die deutliche zeitliche Unterbrechung der Baudurchführung nicht auf ihn zurückzuführen bzw. von ihm nicht zu verantworten ist. Die Vermutung nach Satz 1 Nummer 2 schließlich können Vermieter dadurch widerlegen, dass sie nachvollziehbar darlegen, dass die angekündigte Maßnahme Kosten erfordert, die zu einer solchen Mieterhöhung führen können.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

In Artikel 229 EGBGB wird eine Übergangsvorschrift eingefügt:

Zu Absatz 1

Grundsätzlich gelten die neuen Bestimmungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen auch für bei Inkrafttreten bereits bestehende Mietverhältnisse. Nach Absatz 1 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 1 Satz 3 gelten die neuen Regelungen des § 559c BGB-E nur, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach Inkrafttreten dieses Gesetzes angekündigt hat.

Auch die Vermutungen in § 559d BGB-E sind nur anwendbar, wenn das dort beschriebene maßgebliche Verhalten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden hat.

juris Lex QS
29042024 ()

Zu Absatz 2

Die Regelungen des § 556g Absatz 1a und 2 BGB-E sind nach Absatz 2 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 WiStG-E sollen bauliche Veränderungen, die der Vermieter in missbräuchlicher Weise 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. 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 dargestellte Verhaltensweise führt 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 die ebenfalls neu eingeführte Vermutung in § 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 WiStG-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. Weitere Schadensersatzansprüche aufgrund der Verletzung allgemeiner Pflichten aus dem Schuldverhältnis, insbesondere der Pflicht zur gegenseitiger Rücksichtnahme, stehen hierzu in Anspruchskonkurrenz.

Zu Absatz 1

Als Täter kommt vor allem der Vermieter in Betracht, da dieser in der Regel als Eigentümer oder über die jeweilige Wohnung Verfügungsberechtigter auch derjenige sein wird, der die baulichen Veränderungen selbst durchführt oder – vermutlich häufiger – in Auftrag gibt und durchführen lässt. 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.

Voraussetzung ist zunächst die Absicht, den Mieter durch die beschriebene Handlung zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Dies erfordert direkte (finale) Absicht des Vermieters, den Mieter zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen. Die konkrete Art und Weise der Durchführung der Maßnahme muss wesentlich diesem Zweck dienen. Die Vorschrift soll gewollte, auch umfangreiche Modernisierungen aber weder verhindern noch erschweren.

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

juris Lex QS
29042024 ()

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 beeindrucken lässt.

Im Hinblick auf die objektiven Tatbestandsmerkmale des Absatzes 1 muss der Täter vorsätzlich handeln (§ 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten – OWiG); bedingter Vorsatz (dolus eventualis) ist ausreichend.

Der objektive Tatbestand des § 6 Absatz 1 WiStG-E setzt – unabhängig von der Frage, ob eine Ankündigung vorlag und in korrekter Weise erfolgt ist – voraus, dass eine bauliche Veränderung auf eine Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Der Begriff der „baulichen Veränderung“ ist weit zu verstehen und nimmt Bezug auf die mietrechtlichen Regelungen. Er erfasst insoweit nicht nur Modernisierungsmaßnahmen als besondere bauliche Veränderungen im Sinne des § 555b BGB, sondern auch Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB sowie jegliche bauliche Veränderung. Hierunter fallen neben Eingriffen in die bauliche Substanz z. B. auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. 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 Sicherungsmaßnahmen.

Die Durchführung der baulichen Veränderung muss geeignet sein, für den Mieter zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen zu führen. Hierbei kommt es auf die Art der Baumaßnahme im jeweiligen Einzelfall an. Insgesamt ist an die Frage der Notwendigkeit 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.

Unter dem Begriff der Belastungen sind dabei tatsächliche Beeinträchtigungen zu verstehen.

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 bei der zeitgleichen missbräuchlichen 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.

juris Lex QS
29042024 ()

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKRG

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache ─ Mietrechtsanpassungsgesetz (NKR-Nr. 4500, BMJV)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger Bürokratiekosten/Zeitaufwand – Entlastung Bürokratiekosten/Sachaufwand – Entlastung	 - 400 Stunden (- 10.000 Euro) - 2.400 Euro
Wirtschaft Bürokratiekosten – Belastung Bürokratiekosten – Entlastung Entlastung im Saldo:	 325.000 Euro – 1,018 Mio. Euro – 693.000 Euro
Verwaltung Länder Jährlicher Erfüllungsaufwand:	 18.500 Euro
Weitere Kosten (Mindereinnahmen) Absenkung Umlagesatz Modernisierung *Szenario 1* *Szenario 2* Einführung Kappungsgrenze Mieterhöhung	 2,3 Mio. Euro 4,4 Mio. Euro 4 Mio. Euro Beschränkungen der Mieterhöhung nach einer Gebäudemodernisierung belasten bzw. entlasten Vermieter und Mieter in derselben Höhe.
‘One in one out’-Regel	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 693.000 Euro dar.
Evaluierung	• Die Neuregelungen werden nach fünf Jahren (Absenkung des Umlagesatzes) bzw. nach acht Jahren (übrige Vorgaben) evaluiert.

juris Lex QS
29042024 ()

Ziele:	• Mit der Evaluierung soll festgestellt werden: • ob sich die Mieter häufiger als bisher auf die Regelungen zur zulässigen Miethöhe berufen, • ob und in welchem Maß die Absenkung der Modernisierungsumlage zur Entlastung der Mieter führt sowie die Häufigkeit und den Umfang von Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst, • ob der Schadensersatzanspruch und der Ordnungswidrigkeitentatbestand ein „Herausmodernisieren“ verhindert.
Kriterien:	• Evaluierungskriterien sind die Entwicklungen am Wohnungsmarkt und in der gerichtlichen Spruchpraxis
Datengrundlage:	• Wohnungsmarktrohdaten; Rechtspflegestatistik (Bundesamt für Justiz); Befragung der relevanten Marktakteure (Mieter/Vermieterseite)
KMU-Betroffenheit	Der überwiegende Teil der Wohnungsgeber in Deutschland sind Kleinvermieter, die das Regelungsvorhaben betrifft.
Das Ressort hat den Erfüllungsaufwand nachvollziehbar abgeschätzt und dargestellt. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem vorliegenden Regelungsentwurf.	

II. Im Einzelnen

Das Regelungsvorhaben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ist Teil der im Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode vereinbarten „Wohnraumoffensive“. Es soll einerseits Wirkungsdefizite der sogenannten Mietpreisbremse beseitigen und andererseits einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bei der Gebäudemodernisierung bewirken.

Zulässige Miethöhe bei Vertragsbeginn („Mietpreisbremse“)

Die seit 2015 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Mietpreisbremse soll in „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ wirken. In diesen Gebieten darf die Miete zu Vertragsbeginn höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Zulässigkeitsgrenze).

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die

⇨ nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden,

⇨ der Vermieter vor einer Neuvermietung umfassend modernisiert hat.

Ferner kann die Zulässigkeitsgrenze bis zur Höhe

⇨ des von einem vorherigen Mieter gezahlten Betrages (Vormiete),

⇨ des nach einfacher Modernisierung gesetzlich erlaubten Mietpreises

überschritten werden.

juris Lex QS
29042024 ()

- Auskunftspflicht des Vermieters

  Während diese Ausnahmen von der Mietpreisbremse bisher ohne weitere Voraussetzungen galten, stellt das Regelungsvorhaben hierfür jetzt Bedingungen auf: Künftig kann sich der Vermieter auf eine Ausnahme nur berufen, wenn er den Mieter hierüber vor Vertragsschluss unaufgefordert und in Textform informiert. Erfüllt er diese Bedingung nicht, greift die Mietpreisbremse, und zwar solange, bis der Vermieter die Auskunft formgerecht nachgeholt hat.

- Rügeerleichterung für den Mieter

  Mietzahlungen, die nach den Regeln der Mietpreisbremse überhöht sind, kann der Mieter zurückverlangen. Voraussetzung hierfür ist eine Rüge, die dem Vermieter vor Zahlungsfälligkeit zugegangen sein muss. Nach bisherigem Recht muss die Rüge die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht. Dieses Erfordernis soll zukünftig entfallen. Der Mieter soll eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete dem Vermieter nur noch in einfacher Weise mitteilen („rügen“) müssen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Regeln, nach denen der Vermieter Modernisierungskosten an den Mieter weitergeben kann, sollen geändert werden.

- Absenkung des zulässigen Umlagesatzes

  Nach bisherigem Recht kann die Jahresmiete grundsätzlich um elf Prozent der für die einzelne Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Das Regelungsvorhaben senkt diesen Umlagesatz auf acht Prozent ab. Die Absenkung soll zeitlich auf fünf Jahre und örtlich auf Gebiete beschränkt sein, in denen die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

- Kappungsgrenze

  Zusätzlich zur Absenkung des Umlagesatzes will das BMJV eine (absolute) Kappungsgrenze neu in das BGB einführen: Unabhängig vom Standort der modernisierten Wohnung soll die Miete innerhalb von sechs Jahren um maximal drei Euro/qm Wohnfläche steigen dürfen.

- Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren

  Auf der Angebotsseite soll das Regelungsvorhaben Anreizhindernisse der Vermieter für Modernisierungen beseitigen. Hierzu wird für Modernisierungskosten von nicht mehr als 10.000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren eingeführt, das insbesondere Kleinvermieter begünstigen soll. In dem vereinfachten Verfahren kann der Instandhaltungsanteil pauschal mit 30 Prozent ausgewiesen werden und ist der Vermieter von der Berechnung der künftigen Betriebskosten befreit. Darüber hinaus müssen Vorteile zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht von den Kosten für die Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden und kann der Mieter sich nicht auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Härtefalls berufen. Macht der Vermieter von der neuen Möglichkeit Gebrauch, sind für die nächsten fünf Jahre grundsätzlich weitere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen ausgeschlossen.

juris Lex QS
29042024 ()

- „Herausmodernisieren“ – Vermutungsregelung

  Unter „Herausmodernisieren“ versteht der Regelungsentwurf die Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen in missbräuchlicher Weise bzw. in der Absicht, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Mit einem solchen Verhalten verletzt der Vermieter seine Vertragspflichten und begründet gegebenenfalls Schadensersatzansprüche des Mieters. Der Regelungsentwurf führt einen gesetzlichen Vermutungstatbestand ein, unter dessen Voraussetzungen die Pflichtverletzung angenommen wird, sofern der Vermieter sie nicht widerlegen kann. Hierdurch soll das „Herausmodernisieren“ verhindert und den Mietern die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen erleichtert werden.

- „Herausmodernisieren“ – Bußgeld

  Neben der Beweiserleichterung soll ein neuer Bußgeldtatbestand, der über die gesetzliche Regelgrenze für Ordnungswidrigkeiten (1.000 Euro)[1] sehr deutlich hinausgeht, das „Herausmodernisieren“ verhindern. Entsprechendes Verhalten soll künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro belegt werden können.

II.1 Erfüllungsaufwand

Bürgerinnen und Bürger

Die neue Verpflichtung des Vermieters, den Wohnungsinteressenten vor Vertragsschluss unaufgefordert über Ausnahmen von der Mietpreisbremse zu informieren, entlastet die Bürgerinnen und Bürger von der Geltendmachung entsprechender Auskunftsansprüche. Hieraus ergibt sich eine Zeitersparnis von rund 200 Stunden (5.000 Euro[2]) sowie von 1.900 Euro Brief- und Portokosten (Sachkosten). Diese Ersparnis hat das BMJV ebenso gut nachvollziehbar ermittelt, wie die Entlastung der Mieter durch den Wegfall der Begründungspflicht für eine Beanstandung der Miethöhe (200 Stunden bzw. 5.000 Euro[3] sowie 500 Euro Sachkosten).

Wirtschaft

Die Erfüllung der neuen Informationspflicht belastet die Wirtschaft mit 325.000 Euro. Der Belastung gegenüber steht eine geringfügige Entlastung der Vermieter dadurch, dass sie künftig mit weniger Auskunftsverlangen konfrontiert sein werden (6.000 Euro).

Die Verfahrensvereinfachungen für Modernisierungen bis zu 10.000 Euro werden nach gut nachvollziehbarer Annahme des BMJV in rund 40.000 Anwendungsfällen greifen. Während bisher alle Vermieter jede Modernisierungsankündigung und die anschließende Mieterhöhungserklärung mit einem Zeitaufwand von zusammen 84 Minuten bearbeiten mussten, reduziert sich dieser Aufwand in den Vereinfachungsfällen auf 36 Minuten. Bei Anwendung der Lohnkostentabelle Wirtschaft (31,60 Euro/mittleres Qualifikationsniveau) ergibt sich eine Entlastung um 25,30 Euro/Fall, bei 40.000 Anwendungsfällen demnach um 1.012.000 Euro.

Verwaltung

Bei der Verwaltung der Länder entsteht aus dem neuen Bußgeldtatbestand in geschätzt 750 Fällen zusätzlicher Bearbeitungsaufwand von 18.500 Euro, den das Ressort nachvollziehbar ermittelt hat.

---

1 § 17 Absatz 1 OWiG
2 angenommener Stundensatz 25 Euro
3 angenommener Stundensatz 25 Euro

juris Lex QS
29042024 ()

II.2 Weitere Kosten

Methodisch als Weitere Kosten sind die Einnahmeverluste zu behandeln, die sich auf Vermieterseite durch die neuen Vorgaben zur Mieterhöhung nach Modernisierung ergeben.

Die Einnahmeverluste aus der Absenkung des Umlagesatzes hat das BMJV mit Hilfe des Statistischen Bundesamtes (StBA) in zwei Szenarien gut nachvollziehbar abgeschätzt: Die Schätzung geht für beide Szenarien von 13.800 Modernisierungsfällen sowie davon aus, dass jeweils ein Drittel der Vermieter ohne die neuen Vorgaben Mieterhöhungen von neun bzw. zehn bzw. elf Prozent vorgenommen hätten. Unter der Annahme durchschnittlichen Modernisierungsaufwands/Wohnung von 8.000 Euro (Szenario 1) bzw. 16.000 Euro (Szenario 2) ergeben sich Mindereinnahmen von rund 2,3 Mio. Euro bzw. rund 4,4 Mio. Euro jährlich.

Die Einführung der absoluten Kappungsgrenze führt zu Mindereinnahmen der Vermieter von rund 4 Mio. Euro. Unter der Annahme, dass sich die neue Regelung in 30.000 über alle Wohnungsgrößen verteilten Modernisierungsfällen auswirkt, hat das StBA die Differenz zwischen der bisher möglichen Mieterhöhung und der neuen Kappungsgrenze anhand durchschnittlicher Investitionskosten geschätzt. Im Saldo ergaben sich Beträge zwischen -1.000 und –1.200 Euro/Fall, in der Summe der einzelnen Größenklassen rund 4 Mio. Euro.

Weitere Kosten entstehen auch bei der Justiz. Das BMJV schätzt die Anzahl zusätzlicher Gerichtsverfahren auf jährlich 750 (Schadensersatz wegen Miethöhe/Vermutungsregel) sowie 185 (Bußgeld).

II.3 ‚One in one Out'-Regel

Im Sinne der ‚One in one out'-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out" von rund 693.000 Euro dar.

II.4 Evaluierung

Die Neuregelungen sollen nach fünf Jahren (Absenkung des Umlagesatzes) bzw. nach acht Jahren (übrige Vorgaben) evaluiert werden. Ziel ist es, festzustellen, ob sich die Mieter häufiger als bisher auf die Regelungen zur zulässigen Miethöhe berufen, ob und in welchem Maß die Absenkung der Modernisierungsumlage zur Entlastung der Mieter führt sowie die Häufigkeit und den Umfang von Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst und ob der Schadensersatzanspruch und der Ordnungswidrigkeitentatbestand das „Herausmodernisieren" verhindert. Die Erreichung dieser Ziele will das BMJV über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt und in der gerichtlichen Spruchpraxis überprüfen (Evaluierungskriterien). Grundlage sollen Wohnungsmarktrohdaten, die Rechtspflegestatistik (Bundesamt für Justiz) und die Befragung relevanter Marktakteure auf Mieter- und Vermieterseite sein.

III. Ergebnis

Das Ressort hat den Erfüllungsaufwand nachvollziehbar ermittelt. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem Regelungsentwurf.

Dr. Ludewig	Dr. Holtschneider
Vorsitzender	Berichterstatter

juris Lex QS
29042024 ()

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333

juris Lex QS
29042024 ()