

Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), Drs. 17/10485

Sehr geehrter Herr Abgeordneter (Sehr geehrte Frau Abgeordnete),

die Bundesregierung hat am 23. Mai 2012 den Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes beschlossen. Die überwiegend kritische Stellungnahme des Bundesrates vom 6. Juli 2012 hat sie zwischenzeitlich zurückgewiesen. Am 27. September 2012 findet die erste Lesung des Mietrechtsänderungsgesetzes im Bundestag statt.

Der Deutsche Mieterbund (DMB), seine 15 Landesverbände und 320 örtlichen Mietervereine lehnen das Mietrechtsänderungsgesetz in der vorliegenden Fassung ab. Wir bitten Sie, unsere nachfolgend aufgeführten Argumente und Vorschläge bei den Beratungen und Abstimmungen des Gesetzes im Deutschen Bundestag zu berücksichtigen.

Die geplanten Mietrechtsänderungen tragen zu einer weiteren Verteuerung der Wohnkosten bei, enthalten keine Regelungen für eine gerechte Verteilung der Modernisierungskosten und sind sozial unausgewogen. Sie beschneiden Mieterrechte oder schaffen sie ab, während sie gleichzeitig die Rechte der Vermieter erweitern. Sachliche Gründe für diese Rechtsänderungen sind aus unserer Sicht nicht erkennbar. Durch den Abbau von Mieterrechten kann die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände nicht umgesetzt oder vorangetrieben werden. Über die geplanten Änderungen des Miet- oder Zivilprozessrechts kann Wohnungsbetrüggern nicht das Handwerk gelegt werden.

Folge der geplanten Mietrechtsänderungen wird dagegen eine Flut von Streitigkeiten und Mietrechtsprozessen sein. Daneben wird die Chance vertan, tatsächlich notwendige und sinnvolle Korrekturen vorzunehmen.

Beispiel: Abschaffung des Mietminderungsrechts bei energetischen Modernisierungen

Der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes sieht vor, das Mietminderungsrecht bei Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten abzuschaffen. Das bedeutet, Mieter müssen trotz Baulärms, Dreck, Einrüstung des Gebäudes und Verdunklung der Wohnung, unter Umständen trotz Ausfalls der Heizung und der Warmwasserversorgung weiter die volle Miete zahlen. Bisher gilt im gesamten Zivilrecht – gleichgültig, ob bei Kauf-, Miet-, Reise- oder Werkvertragsrecht der Grundsatz: 100 Prozent Leistung nur bei 100 Prozent Gegenleistung. Dieser Grundsatz soll jetzt für einen Teilbereich des Mietrechts aufgehoben werden.

Die Vorstellung der Bundesregierung, hierdurch werde ein tatsächlich existierendes Hemmnis für die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen abgebaut, ist nicht nachvollziehbar. Wenn zum Beispiel in einem zu modernisierenden 10-Familien-Haus tatsächlich zwei Mieter die Miete um 20 Prozent kürzen sollten, wäre das bei einer durchschnittlichen Miete von 600 Euro ein Betrag von 120 bzw. 240 Euro im Monat. Hiervon wird aber kein vernünftig denkender Eigentümer eine Investition in

Höhe von 300 Euro pro Quadratmeter, also etwa 200.000 Euro für ein 10-Familien-Haus, abhängig machen.

Beispiel: Primärenergie

Auch Maßnahmen, durch die lediglich Primärenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt wird, sollen als energetische Modernisierungen gelten und lösen damit Mieterhöhungen aus. Voraussetzung ist damit nicht mehr, dass Mieter Heizenergie und damit Kosten einsparen können. Selbst wenn der Vermieter eine überalterte Regelungstechnik oder eine völlig unwirtschaftliche Heizungsanlage erneuert, muss der Mieter dies künftig über Mieterhöhungen zahlen.

Primärenergieeinsparungen sind aus Klimaschutzgründen ohne Zweifel wichtig und sinnvoll. Das kann aber keine Begründung für höhere Mieten sein bzw. keine Erklärung, warum Mieter allein die Kosten hierfür tragen sollten.

Beispiel: Ankündigung der Modernisierung

Wie bisher muss der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn ankündigen. Soweit er über mögliche Energieeinsparungen informiert, soll es künftig ausreichen, wenn er sich auf „anerkannte Pauschalwerte“ beruft. Damit ist die Sinnhaftigkeit oder die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierung für Mieter nicht mehr nachvollziehbar und erst recht nicht überprüfbar.

Beispiel: Härtegründe

Nach geltendem Recht entscheidet allein der Vermieter, ob, wann und in welchem Umfang modernisiert wird. Mieter können sich nur in Ausnahmefällen auf so genannte Härtegründe berufen, zum Beispiel wenn die Bauarbeiten unzumutbar sind, wenn vorangegangene Investitionen, wie der Einbau einer Gasetagenheizung, nutzlos werden, die baulichen Folgen der Modernisierung zu einer Verschlechterung der Wohnung führen oder Mieter die Miete nach der Modernisierung nicht mehr bezahlen können.

Auf diese Härtegründe sollen sich Mieter künftig nach Erhalt der Modernisierungsankündigung nur einen Monat lang berufen können.

Eine derartige Frist hat es noch nie gegeben. Der Vermieter wird auch nicht verpflichtet sein, auf diese Frist hinzuweisen. Das bedeutet, die meisten Mieter werden von der Existenz ihrer Rechte erst erfahren, wenn sie sie schon verloren haben.

Beispiel: Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung

Nach jetzigem Recht ist der Vermieter berechtigt, 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen. Eine Änderung ist nicht vorgesehen, obwohl sie gerade hier dringend notwendig wäre.

Nach Angaben der Wohnungswirtschaft liegen die Kosten einer energetischen Modernisierung bei durchschnittlich 300 Euro pro Quadratmeter. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, die Miete um 2,75 Euro pro Quadratmeter und Monat zu

erhöhen. Derartige Mieterhöhungen können auch nicht ansatzweise über niedrigere Heizkosten nach der Modernisierung ausgeglichen werden, sie sind für den Großteil der Mieter nicht tragbar.

Entscheidender Schwachpunkt der geltenden Mieterhöhungsregelung ist aber, dass die Frage, ob und inwieweit aufgrund der energetischen Modernisierung tatsächlich Energie und damit auch Kosten eingespart werden können, keine Rolle spielt. Deshalb schlägt der Deutsche Mieterbund vor, diese 11-prozentige Modernisierungsumlage zu streichen. Die bisherige Verknüpfung zwischen Modernisierungskosten und möglicher Mieterhöhung ist falsch. Stattdessen muss an den Erfolg der energetischen Modernisierung angeknüpft werden. Je besser die energetische Modernisierung ist und je mehr Heizenergie eingespart werden kann, desto höher sollte die Miete steigen dürfen. Dies kann am besten im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete, zum Beispiel über einen Mietspiegel, umgesetzt werden.

Bis sich am Wohnungsmarkt, zum Beispiel über energetische Mietspiegel, eine Differenzierung nach Energieeffizienzstandards ablesen lässt, könnte eine Übergangsregelung gefunden werden. Nach unseren Vorstellungen sollte ein Zuschlag auf die heutige Kaltmiete möglich sein, dessen Umfang von der konkreten Energie- und damit Heizkostenersparnis abhängt. Mit einer derartigen Regelung wird sichergestellt, dass der Umfang einer Energieeinsparung Maßstab für die Höhe des Mieterhöhungszuschlages wird. Je effizienter die Modernisierungsmaßnahme ist, desto teurer wird die Miete.

Beispiel: Fristlose Kündigung bei unpünktlicher Einzahlung der Mietkaution

Nach dem Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes soll ein Vermieter künftig das Mietverhältnis fristlos kündigen dürfen, wenn der Mieter die Kautions- oder Teile dieser Mietsicherheit unpünktlich zahlt.

Unabhängig von der Frage, ob die Zahl der Wohnungsbetrüger, so genannten Mietnomaden, Rechtsänderungen erfordert – das von der Bundesregierung in Auftrag gegebene und Anfang des Jahres 2011 veröffentlichte Gutachten der Universität Bielefeld lässt daran zweifeln – ist ein neuer und zusätzlicher Kündigungstatbestand überflüssig.

Schon nach geltendem Recht kann der Vermieter bei Vertragsverstößen des Mieters kündigen. Außerdem hat er das Recht, fristlos zu kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen die Miete nicht zahlt oder wenn er ständig unpünktlich zahlt.

Mit der geplanten Rechtsänderung werden also jetzt nur die Fälle zusätzlich erfasst, in denen der Mieter jeden Monat pünktlich die Miete zahlt, aber mit der Einzahlung der Kautions- oder Teile dieser Mietsicherheit unpünktlich geraten ist. Diese Fälle dürften an einer Hand abzuzählen sein. Wohnungsbetrüger oder Mietnomaden wären von dieser Gesetzesänderung nicht betroffen – sie zahlen ja gar nicht, vor allem nicht die Miete.

Beispiel: Räumung der Mietwohnung aufgrund einer einstweiligen Verfügung

Das geplante Mietrechtsänderungsgesetz sieht vor, dass bei Streitigkeiten von Mietern und Vermietern über Mietzahlungen oder Mietminderungen im Rahmen eines Räumungsprozesses das Gericht anordnen kann, dass der Mieter den strittigen

Geldbetrag hinterlegt. Reagiert der Mieter nicht, kann das Gericht die Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung anordnen.

Damit wird der Rechtsweg für den Mieter in unangemessener Weise verkürzt. Folge dieser Rechtsänderung könnte sein, dass der Mieter aufgrund einer einstweiligen Verfügung seine Wohnung räumen muss. Selbst wenn im weiteren Verlauf des Rechtsstreits dann die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen würde, der Mieter also die eigentliche Streitigkeit vor Gericht gewonnen hat, ist die Wohnung verloren. Das ist nicht akzeptabel und begegnet auch verfassungsrechtlichen Bedenken.

Weitere Änderungsvorschläge des Deutschen Mieterbundes

Wenn der Gesetzgeber Mietrechtsänderungen plant, sollten hingegen die tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt existierenden Probleme aufgegriffen werden:

- Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages ist der Vermieter hinsichtlich der Festsetzung der Miete völlig frei. Das führt dazu, dass insbesondere in Groß- und Universitätsstädten und Ballungszentren diese so genannte Neuvertragsmiete um 20 bis 30 Prozent über der Miete in bestehenden Mietverhältnissen liegt. Leidtragende dieser Mietpreise sind etwa 10 Prozent der Mieterhaushalte, die jährlich umziehen bzw. aus beruflichen Gründen umziehen müssen, junge Menschen, die eine Familie gründen und eine gemeinsame Wohnung beziehen wollen, oder Studenten, die in die Stadt ziehen, um hier zu studieren. Im Interesse gerade dieser Mietergruppen muss die Neuvertragsmiete begrenzt werden. Sie sollte die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen dürfen.
- Auch bei den Mieterhöhungsvorschriften für den Wohnungsbestand sind Korrekturen erforderlich. So sollte die Kappungsgrenze, die derzeit noch Mietpreissteigerungen von bis zu 20 Prozent in drei Jahren zulässt, auf 15 Prozent in vier Jahren korrigiert werden. Daneben sollten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mietverhältnisse einbezogen werden und nicht nur die der letzten vier Jahre.
- Bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen muss immer die tatsächliche Wohnfläche zugrunde gelegt werden. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der Toleranzen bis zu 10 Prozent akzeptiert, nicht gewährleistet. Das kann bedeuten, dass Mieter für eine 100 Quadratmeter große Wohnung Miete, Betriebskosten oder Mieterhöhungen zahlen müssen, obwohl die Wohnung tatsächlich nur 90 Quadratmeter groß ist.
- Nach geltendem Recht kann der Mieter durch Nachzahlung rückständiger Mieten eine fristlose Kündigung des Vermieters aus der Welt schaffen. Das muss auch gelten, wenn der Vermieter in so einem Fall mit der regulären Kündigungsfrist gekündigt hat.
- Wird die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, gelten Kündigungssperrfristen. In dieser Zeit kann der Vermieter nicht wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Diese

Mieterschutzvorschrift weist Lücken auf. Die Kündigungssperrfrist muss sich auf alle gesetzlichen Kündigungstatbestände erstrecken.

Sehr geehrter Herr Abgeordneter (Sehr geehrte Frau Abgeordnete),

das Mietrechtsänderungsgesetz ist kein Schritt zu einem moderneren oder effizienteren Mietrecht. Es ist ein Mietrechtsverschlechterungsgesetz. Im Interesse der Mieterinnen und Mieter in Ihrem Wahlkreis und in ganz Deutschland bitten wir Sie nachdrücklich, die aufgeführten Gesichtspunkte bei den Beratungen des Mietrechtsänderungsgesetzes im Deutschen Bundestag zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen