



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

**Stellungnahme der BID
Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland
zur Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen
Bundestages am 26.06.2013
- Antrag der Fraktion der SPD vom 26.02.2013
(Drucksache 17/12486)
- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 17.04.2013 (Drucksache 17/13098)**

Berlin, 24. Juni 2013

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

www.bid.info

Ansprechpartner:

RA Franco Höfling
Telefon: 030-32781-115
Telefax: 030-32781-299
franco.hoeffling@bfw-bund.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland
IVD
Bundesverband der
Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss

1. Präambel

Das Mietrechtsänderungsgesetz, welches nach sehr langen Beratungen am 1. Mai 2013 in wesentlichen Teilen in Kraft getreten ist, hat im sozial geprägten Mietrecht viele seiner Bestandteile einer interessengerechten Neuregelung zugeführt. Aus Sicht der BID besteht für weitere Änderungen im Mietrecht grundsätzlich kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf, zumal die vorletzte große Reform auch erst 2001 erfolgte. Auswirkungen durch Eingriffe in das Mietrecht zeigen sich oft erst nach vielen Jahren, so dass die Politik gut beraten ist, sensibel mit dieser Materie umzugehen. Keinesfalls ist das Mietrecht geeignet, kurzzeitige Schwankungen am Wohnungsmarkt aufzufangen. Kaum ein Rechtsgebiet ist derzeit politisch so umstritten wie das Wohnraummietrecht.

Das Thema scheint sich für den Wahlkampf zu eignen, denn es geht beim Thema Wohnen um die Erfüllung eines sozialen Gutes. Vor allem die Begrenzung von Mieten bei neuen Mietverträgen wird dabei inzwischen parteiübergreifend erwogen. Sämtliche Ansätze, die eine wie auch immer geartete Kappungsgrenze vorsehen, werden von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft abgelehnt. Und dies nicht nur, weil es zu einer signifikanten Einschränkung der Privatautonomie kommen würde, sondern auch weil hierdurch erhebliche Marktverwerfungen hervorgerufen würden.

Durch Mietobergrenzen würde das Problem der Wohnungsknappheit in Ballungszentren nicht gelöst, sondern verschärft werden, weil der Neubau durch Mietendeckelung ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr entsprechen kann. Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt zyklisch in einem Zeitraum von bis zu sieben Jahren. Steigen die Mietpreise, geht davon ein Knappheitssignal aus. Es werden dann mehr Wohnungen errichtet und das Angebot vergrößert sich. Wenn man durch Regulierungen diese Reaktion des Marktes verhindert, verstetigt man die Wohnungsknappheit.

Schnellschüsse im Wahlkampf bringen uns nicht weiter. Stattdessen sollten Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam über Anreize für den Wohnungsbau nachdenken. Durch eine weitere Verschärfung des Mietrechts entsteht keine einzige neue Wohnung. Die Lage auf den betroffenen Wohnungsmärkten kann nur durch den Neubau entspannt werden.

2. Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD

2.1 Antrag auf Aufhebung von Regelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes

Nachdem das Mietrechtsänderungsgesetz am 01.05.2013 in Kraft getreten ist, soll aus Sicht der SPD-Fraktion ein Teil der gesetzlichen Neuregelungen aufgehoben werden.

Die Fraktion der SPD trägt u.a. vor: „...Dieses Gesetz ist ein Angriff auf das bestehende Mietrecht zu Lasten der Mieter. Besonders zu nennen sind hier die folgenden Änderungen: der Ausschluss der Mietminderung für die Mieter für drei Monate bei energetischer Modernisierung, die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug der Mietkaution durch den Vermieter sowie die Vereinfachung der Räumung der Mietsache durch den Vermieter. Trotz erheblicher Kritik...hat die schwarz-gelbe Koalition das Gesetz nahezu unverändert verabschiedet. Mit diesem Gesetz werden die Interessen der Mieter völlig außer Acht gelassen. Die Regelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes müssen aus Rücksicht auf die Mieterinnen und Mieter rückgängig gemacht werden....“

Die o.g. Darlegungen sind unzutreffend. Gesetzlicher Korrekturbedarf besteht nicht.

Denn das Mietrechtsänderungsgesetz, das erst am 01.05.2013 in Kraft getreten ist, beinhaltet einen ausgewogenen Ausgleich der Mieter- und Vermieterinteressen. Die Änderungen sind insgesamt moderat, so dass im Ergebnis der gesetzlich fest verankerte Ausgleich zwischen den Vermieter- und Mieterbelangen nicht angetastet worden ist.

Soweit die SPD-Fraktion das gerade in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz in Frage stellt, entwertet sie den gesamtgesellschaftlichen Kompromiss, der sich in §§ 535 ff BGB wiederfindet.

Im Einzelnen:

a) § 536 Abs.1a BGB - Befristeter Mietminderungsausschluss

§ 536 Abs. 1a BGB regelt, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer zusammenhängenden Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit die Beeinträchtigungen

auf Grund einer Maßnahme eintreten, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient.

Diese Neureglung ist interessengerecht. Denn üblicherweise können energetische Modernisierungsmaßnahmen aufgrund der Komplexität und des Umfangs der Arbeiten häufig ohnehin nicht innerhalb von drei Monaten durchgeführt werden. Mithin wird der Mieter für die darüber hinausgehende Zeit Minderungen vornehmen können. Dem Vermieter drohen insoweit Mietausfälle. Im Rahmen des eingangs beschriebenen Ausgleichs zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters ist eine Begrenzung des Mietminderungsausschlusses auf drei Monate ein akzeptabler Kompromiss.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind im Ergebnis vorteilhaft für den Mieter, da sie neben einer Verbesserung der Wohnqualität zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Ein Mietminderungsausschluss für die Dauer der Maßnahmen bzw. für die im Gesetz vorgesehene Dauer von drei Monaten wird daher durch den modernisierungsbedingten Einspareffekt und die Verbesserung der Wohnqualität kompensiert.

Nach einer Umfrage des IW Köln (Wohngebäudesanierer-Befragung, veröffentlicht im März 2011) kommt es in nur 36 % aller Modernisierungsfälle zu einer Mieterhöhung. Insofern ist der dreimonatige Mietminderungsausschluss für den Mieter auch in der Gesamtschau aller Modernisierungsmaßnahmen akzeptabel, da der Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, an der sich auch der Mieter beteiligen muss.

b) § 569 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

§ 569 BGB Abs. 2a BGB regelt nunmehr ausdrücklich und abschließend die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions für den Bereich der Wohnraummiete. Er gibt dem Vermieter von Wohnraum das Recht zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung in Verzug kommt, der zwei Kaltmieten erreicht. Damit erhält der Vermieter eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entzieht. Aufgrund der Zielrichtung der Vorschrift betrifft der neue Kündigungsgrund nur den ursprünglichen Anspruch auf Sicherheitsleistung, nicht hingegen etwaige Wiederauffüllungsansprüche.

§ 569 Abs. 2a BGB schafft damit einen Kündigungstatbestand, der an die fristlose Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB angelehnt ist. § 569 Abs. 2 a Satz 2 BGB stellt klar, dass eine Abmahnung nicht erforderlich ist, und stellt auch insoweit einen Gleichlauf mit der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB her (siehe die Regelung in § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB). § 569 Abs. 2a Satz 4 BGB ordnet die sinngemäße Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB an und stellt somit sicher, dass auch die fristlose Kündigung wegen eines Zahlungsrückstands die Kautions betreffend unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Außerdem wird die entsprechende Anwendung des § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB angeordnet, wonach die Kündigung dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Auch insoweit wird ein Gleichlauf mit der Kündigung wegen Verzugs mit der Mietzahlung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB hergestellt.

Im Ergebnis handelt es sich bei § 569 Abs. 2a BGB um eine ausgewogene und interessengerechte gesetzliche Regelung, die sich in die Gesetzessystematik und die gesetzliche Intention der §§ 535 ff BGB einfügt. Änderungsbedarf besteht nicht.

c) § 283a ZPO – Sicherungsanordnung

Mit der Sicherungsanordnung kann der Mieter verpflichtet werden, die monatlichen Mieten während der laufenden Räumungsklage zu hinterlegen. Hierdurch soll das Risiko für Gläubiger wiederkehrender Leistungen reduziert werden, deren Außenstände sich durch Forderungen, die erst nach Rechtshängigkeit der Forderung fällig werden, im Verlauf des Prozesses weiter erhöhen.

Befolgt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs die Sicherungsanordnung nicht, kann der Vermieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes einen Räumungstitel erwirken (§ 940a Abs. 3 ZPO). Voraussetzung für die Sicherungsanordnung ist eine hohe Aussicht auf Erfolg (§ 283a Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Das neu geschaffene prozessuale Instrument der Sicherungsanordnung wird der gesetzlichen Zielsetzung gerecht, das Risiko der Anhäufung weiterer Zahlungsrückstände während laufender Zahlungs- oder Räumungsprozesse deutlich zu verringern. Insbesondere willkürliche Zahlungsverweigerungen von Mietern werden für diese unter

bestimmten Voraussetzungen unattraktiv, da die Beträge nicht einfach einbehalten werden dürfen, sondern eine Sicherheit zu leisten ist.

Im Ergebnis handelt es sich um eine interessengerechte Regelung. Korrekturen sind nicht erforderlich.

2.2 Bundeseinheitliche Reduzierung der Kappungsgrenze (15 % innerhalb von vier Jahren)

Die SPD-Fraktion trägt vor: „... Die von der Bundesregierung mit dem Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedete Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeit auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren nur für bestimmte Regionen reicht nicht aus. Von dieser Regelung werden nämlich nur sehr wenige Mieter profitieren können. Darüber hinaus hilft die Verordnungsermächtigung in der Regel nur den Stadtstaaten; Flächenländer mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen müssen ein zeit- und kostenintensives Gutachterverfahren beschreiten, um die Gebiete abzugrenzen, in denen die materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung vorliegen. Um einer dramatischen Kostenzunahme tatsächlich entgegenzutreten, ist es dringend geboten, alle Mieterinnen und Mieter vor exorbitanten Mietsteigerungen zu schützen. Es muss daher für Bestandsmieten bundesweit gelten, dass Mieterhöhungen nur noch alle vier Jahre um jeweils maximal 15 Prozent vorgenommen werden dürfen...“

Eine Gesetzesänderung ist weder geboten noch erforderlich. Denn eine mietrechtliche Mangellage bzw. eine besondere Gefährdungslage zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist bislang weder für einzelne Kommunen, noch für Regionen und erst recht nicht bundesweit nachgewiesen worden.

Eine andere Beurteilung der Sach- und Rechtslage ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass bereits für Berlin, München und Hamburg sogenannte Kappungsgrenzenverordnungen auf der Grundlage der Ermächtigungsgrundlage von § 558 Abs. 3 BGB erlassen worden sind.

Denn die Kappungsgrenzenverordnungen stützen sich lediglich auf einzelne Indikatoren, ohne dass Tatsachenermittlungen zur behaupteten Mangellage für die von den Verordnungen betroffenen Stadtgebiete bzw. Stadtbezirke getroffen worden sind. Die

Kappungsgrenzenverordnungen sind damit verfassungsrechtlich ausgesprochen fraglich.

Soweit die SPD-Fraktion nunmehr beantragt, die Kappungsgrenzen bundesweit zu reduzieren, wird diese undifferenzierte Beurteilung nach dem „Gießkannenprinzip“ auf das gesamte Bundesgebiet erweitert, ohne dass zuvor ein Gesetzgebungserfordernis nachgewiesen worden ist.

2.3 Kappung der Wiedervermietungs- und Staffelmieten (10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete)

Die SPD-Fraktion trägt vor: „...Sinnvoll wäre es, dass Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Damit werden Mietexplosionen in bestimmten Regionen beschränkt und wird das bereits bestehende Mietpreisniveau gesichert...Die Vereinbarung einer Staffelmiete sollte...entsprechend der Regelung über Neuvertragsmieten begrenzt werden...“

Die Darlegungen der SPD-Fraktion sind unzutreffend. Eine gesetzliche Beschränkung von Wiedervermietungs- und Staffelmieten ist weder geboten noch erforderlich. Denn der nachhaltig agierende Vermieter bietet bei der Wiedervermietung i.d.R. nur die Mieten an, die eine langfristige Weitervermietung mit minimierten Ausfallrisiken gewährleisten. Die mögliche Miethöhe ist hierbei nur eines von mehreren Auswahlkriterien.

Ein gesetzgeberischer Eingriff in den Markt führt zu einer staatlichen Überregulierung des Immobilienmarktes, einer unverhältnismäßigen Reduzierung von Eigentümerrechten und im Ergebnis zu einer Entwertung von Immobilieneigentum.

Die Mietmärkte in den betroffenen Gebieten würden sich weiter verengen und die Ausdifferenzierung der Bestände anhand der Mietpreise würde unterbleiben, denn alle Wohnungen wären dann tendenziell zu einer Einheitsmiete zu vermieten. Hinzu kommen unterlassene Investitionen für die Anpassung an den demographischen Wandel und die Energiewende, so dass aus der Mietpreisbremse gleichsam eine Investitionsbremse wird, die auch Auswirkungen auf das BIP-Wachstum haben dürfte.

2.4 Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 5 WiStG

Die SPD-Fraktion trägt vor: „...Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet. Das Tatbestandsmerkmal des „geringen Angebots“ ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist (vgl. BGH NJW 2005, 2156 f.)...“.

Nach dem Willen der SPD-Fraktion soll daher durch die Bundesregierung ein Gesetzentwurf vorgelegt werden, „...der die Regelung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder zu einem wirksamen Instrument zur Verhinderung überzogener Mietforderungen ausgestaltet, insbesondere, indem er die Möglichkeit eröffnet, für die Frage des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum auch auf Teile einer Gemeinde abzustellen...“

Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 5 WiStG kommt nicht in Betracht. Denn bei der Auslegung des Begriffs der „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ in § 5 Abs. 2 WiStG ist zu berücksichtigen, dass diese strafrechtliche Vorschrift das Prinzip der Vertragsfreiheit (Art. 2 GG) und die Eigentumsgarantie gem. Art. 14 GG einschränkt. Diese Einschränkung ist unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nur insoweit gerechtfertigt, als sie auf der Sozialbindung des Eigentums beruht, wobei diese Bindung jedenfalls in zivilrechtlicher Hinsicht in erster Linie dem Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage dient.

Der sozialstaatliche Schutz des Mieters gebietet es jedoch nicht, besonderen persönlichen Wünschen des Mieters Rechnung zu tragen, die nicht auf gewichtigen sachlichen Gründen beruhen. Das gilt auch für die Wahl der Wohnungslage. Im Rahmen dieser Interessenabwägung liegt es auf der Hand, dass Vergleichbarkeit der Lage nicht Identität des Stadtteils bedeutet. Denn sie kann ebenso in einer anderen Wohngegend gegeben sein, die nach ihrer Lage und Struktur dem Stadtteil ähnlich, also vergleichbar ist, in welchem sich die gemietete Wohnung befindet.

2.5 Ermittlung der Vergleichsmieten (Erweiterung auf Bestandsmieten innerhalb der letzten 10 Jahre)

Die SPD-Fraktion trägt vor: „...Die Berechnung sollte vielmehr alle Mietverhältnisse erfassen, also auch die unveränderten, stabil gebliebenen Bestandsmieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll nämlich die tatsächliche Mietpreisentwicklung abbilden und nicht Motor für inflationäre Mieterhöhungsverlangen sein. Der Erfassungszeitraum bei der Berechnung der Vergleichsmiete sollte aus diesem Grund darüber hinaus von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Denn es sollte hier nicht ein möglichst aktueller Vergleichswert, sondern ein Durchschnittswert gebildet werden, der einen lokal begrenzten Gesamtbestand an üblichen Mieten abbildet. So können stetig steigende Mieten begrenzt werden...“

Die Ausführungen der SPD-Fraktion sind unzutreffend. Denn das Vergleichsmietensystem dient nicht der Begrenzung von steigenden Mieten, sondern es soll dem Vermieter in bestimmten Grenzen eine Marktanpassung der Miete ermöglichen. Daneben sollen Mangellagen verhindert und Preisspitzen vermieden werden.

Nach der Gesetzesintention der §§ 558 ff BGB handelt es sich damit bei der ortsüblichen Miete um keine statische, sondern dynamische Größe, die als Querschnittsbewertung die Veränderungen am Markt adäquat abbildet.

Eine Verlängerung des Erfassungszeitraums und die Einbeziehung der Bestandsmieten kommt daher nicht in Betracht. Denn dies würde im Ergebnis den Gesetzeszweck unterlaufen und Marktanpassungen der Miete verhindern.

Gerade in den letzten 10 Jahren hat die Bundesregierung belegt, wie schnell sich die Baukosten aufgrund von höheren gesetzlichen Standards ändern können. Durch die Verlängerung des Erfassungszeitraums und die Einbeziehung von Bestandsmieten würde dieser Effekt bei der Ermittlung von Vergleichsmieten nicht mehr sichtbar.

2.6 Korrektur der Rechtsprechung zur Flächenabweichung

Die SPD-Fraktion trägt vor: „...Nach der Rechtsprechung des BGH darf die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen...Diese Rechtsprechung hat nicht nur dazu geführt, dass Vermieter teilweise in ihren Mietverträgen bewusst eine größere als die tatsächliche Wohn-

fläche angeben, laut Deutschem Mieterbund e. V. hat sich hier eine regelmäßige Abweichung von 5 Prozent etabliert...Diese Rechtsprechung des BGH muss korrigiert werden...“

Gesetzlicher Korrekturbedarf ist nicht gegeben. Denn Mietminderungsansprüche bestehen gem. § 536 Abs. 1 BGB nur dann, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erheblich gemindert ist. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache bleibt außer Betracht (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB), rechtfertigt also keine Mietminderung. Der Mieter kann daher erst mindern, wenn eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH besteht die Bagatell- bzw. Erheblichkeitsgrenze bei einer Flächenabweichung von 10 %, ein Wert, der nach der gesetzlichen Intention ohne weiteres nachvollziehbar ist.

Die Grenze zur Erheblichkeit ist für sämtliche Beeinträchtigungen der Mietsache einzelfallbezogen unterschiedlich zu beurteilen und hat daher für alle denkbaren Fallgruppen zu einer umfangreichen Kasuistik geführt, die auch in Zukunft zur Rechtsfortbildung und zur begrifflichen Untersetzung von normativen Begriffen beiträgt. Ein legislativer Eingriff ist daher auch für die Fallgruppe „Flächenabweichungen“ nicht erforderlich.

Soweit vorgetragen wird, dass sich eine vertragliche „Abweichung von 5 % etabliert“ habe, so kann dies durch die BID nicht bestätigt werden. Ggf. handelt es sich im Einzelfall um ein strafrechtlich relevantes Verhalten, das den Tatbestand des Betruges gem. § 263 StGB erfüllt. Eine gesetzliche Regelungslücke besteht insofern nicht.

2.7 Einschränkung der ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf und wirtschaftlicher Verwertung

Die SPD-Fraktion trägt hierzu vor: „...In Zukunft darf ein Vermieter eine Wohnung nicht mehr kündigen, um z. B. das Au-Pair-Mädchen seiner Familie unterzubringen oder eine Anwaltskanzlei für ein Familienmitglied einzurichten.“

Bei den vorgenannten Fällen handelt es sich um gerichtliche Einzelfallentscheidungen die den gesetzlichen Fallgruppen gem. § 573 Abs. 2 BGB zugeordnet worden sind. Diese Einzelfallentscheidungen tragen dazu bei, den Gesetzeswortlaut der Tatbestandsmerkmale begrifflich zu untersetzen.

Da es sich um Einzelfallentscheidungen handelt, bei denen lediglich eine Subsumtion unter gesetzlich vorgegebene Tatbestandsmerkmale erfolgt ist, besteht kein Bedarf für einen legislativen Eingriff.

2.8 Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11 % auf 9 %

Die SPD-Fraktion trägt vor: "... Jedoch ist eine Reduzierung der Umlage sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen von 11 auf 9 Prozent angemessen, da dies das seit langem niedrige Zinsniveau auf dem deutschen und internationalen Kapitalmarkt berücksichtigt und ferner den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel bremst. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Umlage zeitlich befristet sein sollte..."

Eine Reduzierung der Modernisierungsumlage kommt nicht in Betracht. Denn die Bedeutung und der Zweck des § 559 BGB gehen weit über das Vertragsverhältnis zwischen dem konkreten Vermieter und dem konkreten Mieter hinaus. Zu unterscheiden ist zwischen dem privatrechtlichen Zweck, der Anpassung der Miete im konkreten Mietverhältnis, und den öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmungen, die der Gesetzgeber über den Investitionsanreiz einer Mieterhöhung mittelbar erreichen will. Beispielhaft sind die erforderlichen Investitionen im Rahmen der Energiewende und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen zu nennen, die auf Grund des Umfangs der Maßnahmen entsprechend lange Refinanzierungszeiträume nach sich ziehen.

§ 559 BGB hat darüber hinaus aber auch eine wohnungs- und wirtschaftspolitische Bedeutung. Die wirtschaftspolitische Bedeutung der Vorschrift liegt darin, dass Modernisierungsmaßnahmen eine ganz wesentliche Stütze der Bauwirtschaft darstellen. Einschränkungen bei den mietrechtlichen Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten hätten daher erheblich negative Auswirkungen auf die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft und im Ergebnis auch erhebliche Nachteile für den Mieter.

2.9 Vorschläge für mehr Wettbewerb am Markt für Wärmeversorgung

Die SPD-Fraktion trägt vor: "... Zwar werden Vermieter durch § 556 Absatz 3 BGB dazu angehalten, bei den Nebenkosten den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. In der Praxis bleiben jedoch er-

hebliche Einsparpotentiale ungenutzt, zumal bisher die Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür tragen, dass Versorgerverträge unwirtschaftlich sind. Auf dem Markt für die Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten besteht kaum Wettbewerb. So teilten im Jahr 2010 drei Unternehmen 72 Prozent des Marktes unter sich auf. Die Bundesregierung ist aufgefordert, ein Konzept zur Stärkung des Wettbewerbs in diesem Bereich vorzulegen...“

Der Vorschlag wird grundsätzlich begrüßt. Die BID weist jedoch rein vorsorglich darauf hin, dass neue Gesetze in der Regel nur bedingt geeignet sind, für mehr Wettbewerb zu sorgen. Maßstab sind marktgerechte Ermessensspielräume, die von der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots begrenzt werden.

3 Stellungnahme zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

3.1 Aufhebung der „Zehn-Prozent-Regel“ gemäß Rechtsprechung

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, dass „...die „Zehn-Prozent-Regel“ aus dem Urteil des BGH VIII ZR 295/03 aufgehoben und stattdessen die Erheblichkeitsgrenze für eine Mietminderung möglichst eng an der tatsächlichen Wohnfläche gezogen wird, und dazu

- a) zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel bereits dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche in Miet- und Kaufverträgen für Wohnungen nur wenig größer ist als die tatsächliche Wohnfläche,
- b) eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche per Verordnung zugrunde zu legen, die für die Berechnung der Wohnfläche von Mietwohnungen besonders geeignet und messtechnisch praktikabel ist, wie zum Beispiel entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFIVO) für geförderten Wohnraum...“

Eine gesetzliche Korrektur der BGH-Rechtsprechung ist nicht geboten. Denn Mietminderungsansprüche bestehen nur dann, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erheblich gemindert ist. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache bleibt außer Betracht (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB), rechtfertigt also keine Mietminderung. Der Mieter kann daher erst mindern, wenn eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist.

Die Grenze zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen ist einzelfallbezogen unterschiedlich zu beurteilen und hat daher für alle denkbaren Fallgruppen zu einer umfangreichen Kasuistik geführt, die auch in Zukunft zur Rechtsfortbildung und zur begrifflichen Untersetzung von normativen Begriffen beiträgt. Ein legislativer Eingriff ist daher auch für die Fallgruppe „Flächenabweichungen“ nicht erforderlich.

Dem Vorschlag für eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche steht die BID durchaus aufgeschlossen gegenüber. Problematisch ist jedoch, dass derzeit keine Messmethode vorhanden ist, bei der maßgebliche Vorteile gegenüber anderen Messmethoden nachgewiesen worden sind. Für Wohnraum wird auch bei nicht preisgebundenen Räumen sowohl die Anwendung der Wohnflächenverordnung als auch der Vorschriften der DIN 283, der DIN 277 und der § 42 bis § 44 der II. BerechnungsVO als zulässige Berechnungsmethode angesehen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund unterschiedlichster Zuschnitte, geprägt durch architektonische Besonderheiten und bauliche Veränderungen über Jahrzehnte, die Fläche einer Wohnung nicht ganz einfach zu bestimmen ist. In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass auch mehrmaliges Messen nach derselben Methode nicht zwangsläufig zum selben Ergebnis führen muss. Daher sind Toleranzen erforderlich.

3.2 Begrenzung des Kündigungsrechts bei irrtümlicher Mietminderung

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, dass „...irrtümliche Mietminderungen nur noch dann eine Kündigung nach sich ziehen können, wenn sich der Mieter oder die Mieterin bei der Beurteilung des Minderungsgrundes grob fahrlässig oder vorsätzlich verhalten hat.“

Gesetzlicher Korrekturbedarf besteht nicht. Denn mit Urteil vom 11. 7. 2012 (BGH, NJW 2012, Seite 2882) stellt der BGH den Tatsachenirrtum nunmehr auch bei der Kündigung wegen Mietzahlungsverzugs dem Rechtsirrtum gleich. Danach hat der Mieter im Rahmen des Zahlungsverzugs jede Fahrlässigkeit zu vertreten. Diese Entscheidung ist konsequent und gesetzessystematisch korrekt. Eine Regelungslücke für legislative Korrekturen besteht nicht.

Mieterinteressen werden auch unter Einbeziehung der BGH-Rechtsprechung adäquat berücksichtigt. Denn der betroffene Mieter hat insbesondere in den Fällen, in denen ein Anspruch auf Mietminderung streitig ist, die alternative Möglichkeit, den als angemessen empfundenen Minderungsbetrag bis zur abschließenden Klärung der Angelegenheit unter Vorbehalt zu zahlen.

3.3 Erleichterung der Nachweisführung bei Einsprüchen gegen Betriebskostenabrechnungen

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE beantragt, dass „...die Nachweisführung bei der Anfechtung von Betriebskostenabrechnungen für Mieterinnen und Mieter erleichtert wird...“

Ein gesetzlicher Korrekturbedarf besteht aus Sicht der BID nicht. Denn der Vermieter ist bereits jetzt im Rahmen im Rahmen von § 556 Abs. 3 BGB verpflichtet, die Nebenkostenabrechnung nachvollziehbar zu erläutern und dem Mieter auf Nachfrage sämtliche Rechnungen und sonstigen Belege vorzulegen.

Der Vermieter ist hierbei verpflichtet, dem Mieter die Ausdrucke auszuhändigen, damit er sie in Ruhe überprüfen kann, ihm aber bei Zweifeln weiterhin Einsicht in die Originale zu gestatten. Auch Verträge sind vorzulegen, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung notwendig ist, etwa bei Vollwartungsverträgen oder Hausmeisterverträgen.

3.4 Schonfrist für Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, dass „...bei der ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Mietsäumnis eine Heilungsmöglichkeit durch Nachzahlung des Mieters oder der Mieterin ermöglicht wird, indem die Schutzvorschriften für die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BGB auf die ordentliche Kündigung übertragen werden, um die ordentliche Kündigung gegenüber der fristlosen nicht zu erleichtern, wie es nach der geltenden Rechtslage möglich ist...“

Legislativer Korrekturbedarf ist nicht ersichtlich. Denn der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt ein schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus und unterscheidet sich dadurch wesentlich von der außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543

Abs. 2 Nr. 3 BGB, für die die Heilungsmöglichkeit gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB besteht.

Nach der gesetzlichen Intention von § 569 Abs. 3 Satz 2 BGB sollen primär nur die Mieter durch nachträgliche Begleichung von Mietrückständen privilegiert werden, die zuvor durch besondere Lebensumstände in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind und bei denen auf Grund der fristlosen Kündigung Wohnungsverlust droht.

Eine Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung ist insoweit nicht schutzwürdig. Insofern ist es auch gerechtfertigt, dass der betroffene Mieter nicht durch die Schutzvorschriften gemäß § 569 Abs. 3 BGB privilegiert wird.

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.

Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenvertretungen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 170 Mitgliedern, darunter 20 Verbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.