



Berlin, 24. Juni 2013

## **Stellungnahme**

**zu den Anträgen**

**der SPD-Fraktion (BT-Drs. 17/12486),**

**der Fraktion DIE LINKE (BT-Drs. 17/4837) sowie**

**der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 17/13098)**

---

### **I. Grundsätzliches**

Die Anträge der Fraktionen zeichnen ein dramatisches Bild von der Situation der Mieter in Deutschland. Dabei stützen sie sich auf nicht verifizierbare Quellen wie z. B. „Angaben des Mieterbundes“ (BT-Drs. 17/12486, S. 2) oder nicht näher bezeichnete „Medienberichte“ (BT-Drs. 17/13098, S. 3). Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes und städtischer Wohnungsämter sowie qualifizierte Mietspiegel widerlegen diese Angaben (dazu sogleich unter II.).

Vor dem Hintergrund einer sich lediglich in Teilbereichen einiger Ballungszentren verschärfenden Wohnungsmarktsituation sind nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland lokale Maßnahmen erforderlich. Eingriffe in das soziale Mietrecht hingegen sind nicht notwendig, viele Vorschläge sind gar kontraproduktiv (dazu sodann unter III.).

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Im Eigentum der Mitglieder stehen rund fünf Millionen Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 12,3 Prozent am Mietwohnungsmarkt. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine.

### **II. Situation auf den Wohnungsmärkten**

#### **1. Wohnungsangebot**

Dem aktuellen Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Bundesregierung ist zu entnehmen, dass es in Teilmärkten zu steigenden Mieten, steigenden Preisen und zu regionalen Wohnungsengpässen kommt. Ausdrücklich ist dem Bericht auch zu entnehmen, dass keine allgemeine Wohnungsnot droht. Im Gegenteil: Der Bericht konstatiert für Deutschland einen erschreckend hohen Wohnungsleerstand von 3,5 Millionen Wohnungen oder 8,4 Prozent des

Wohnungsbestandes. Da eine kurzfristige Behebung der lokalen Engpässe nur begrenzt möglich sei, komme einer sozialen Abfederung von steigenden Wohnkostenbelastungen eine besondere Bedeutung zu.

Haus & Grund Deutschland teilt diese Meinung und spricht sich für eine angemessene Reaktion auf diese Entwicklung aus, die hauptsächlich in wirtschaftlich starken Ballungsräumen auftritt. Die in der aktuellen Diskussion in Erwägung gezogenen mietrechtlichen Änderungen – wie geringere Kappungsgrenzen sowie eine Begrenzung der Neuvertragsmieten – wirken hingegen investitionshemmend und sind daher kontraproduktiv für die gewünschte Angebotsausweitung.

Auch in einigen Quartieren von Universitätsstädten finden Studenten derzeit schwieriger bezahlbaren Wohnraum. Diese Situation ist im Wesentlichen auf zwei politische Entscheidungen zurückzuführen: Erstens der Beschluss der Kultusministerkonferenz aus dem Jahre 1997, die Schulzeit an Gymnasien von neun auf acht Jahre zu verkürzen. In der Folge kommt es nun in einigen Ländern zu doppelten Abiturjahrgängen und damit zu einer spürbar höheren Zahl von Studienanfängern; zweitens die Aussetzung der Wehrpflicht mit Wirkung zum 1. Juli 2011. Beide Entscheidungen erhöhen die Wohnungsnachfrage in den Universitätsstädten spürbar. Die Auswirkungen sollten allerdings nur vorübergehend sein. Eine dauerhafte Ausweitung des Wohnungsangebots in den betroffenen Städten ist daher nicht zu erwarten und nicht ratsam.

## **2. Kosten des Wohnens**

Der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nennt für das Jahr 2010 eine durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Mietwohnung in Deutschland von 376 Euro im Monat beziehungsweise 5,43 Euro je Quadratmeter. Hinzu kommen warme Nebenkosten von durchschnittlich 86 Euro oder 1,25 Euro je Quadratmeter, die kalten Betriebskosten werden mit 69 Euro oder einem Euro je Quadratmeter beziffert. Darüber hinaus wird die Mietbelastung (Bruttokaltmiete zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) mit 22,5 Prozent angegeben. Im Vergleich zum ersten Bericht für das Jahr 2006 sank die Mietbelastung damit um 0,5 Prozentpunkte.

Trotz statistischer Unsicherheit und ohne Betrachtung regionaler Teilmärkte lassen die Zahlen erkennen, dass im Bundesdurchschnitt Wohnen nach wie vor ein erschwingliches Gut ist, obwohl die Berichterstattung einiger Medien einen anderen Eindruck erwecken könnte.

Bei der Untersuchung der Komponenten des Verbraucherpreisindex für Deutschland ist festzustellen, dass die Verteuerung im Bereich Wohnen nicht auf die Kaltmiete zurückzuführen ist. Während die Verbraucherpreise in den letzten zehn Jahren um 17,5 Prozent gestiegen sind, erhöhten sich die Wohnungsmieten lediglich um 11,7 Prozent. Für den Zeitraum 2001 bis 2011 stellt der Bericht dies ebenfalls explizit fest: die Nettokaltmieten seien um 1,1 Prozent jährlich gestiegen, die Verbraucherpreise hingegen um 1,6 Prozent. Anstatt von einer „Mietenexplosion“ kann somit eher von einer „Mietenimplosion“ durch schleichende inflationäre Entwertung gesprochen werden.

Die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten – ermittelt anhand aller Städte mit einem Mietspiegel – betrug in den Jahren 2011 und 2012 lediglich 1,0 beziehungsweise 1,2 Prozent. Dies ergab die Auswertung des Forschungsinstitutes F+B. Für die Bundeshauptstadt Berlin konnte von 2011 auf 2012 eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,89 auf 5,99 Euro festgestellt werden. Dies ist eine Steigerung um 10 Cent pro Quadratmeter (kalt) oder von 1,69 Prozent. Für Hamburg – eine Stadt, der ein sehr enger Mietmarkt nachgesagt wird – betrug die Steigerung 12 Cent: von 7,27 auf 7,39 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 1,65 Prozent. Die durchschnittliche Bestandsmiete in Deutschland betrug im Jahr 2012 6,13 Euro. Für den Mietwohnungsmarkt mit dem vermeintlich höchsten Nachfrageüberhang – den der bayerischen Landeshauptstadt München – konstatiert der städtische Bericht zur Wohnungssituation von 2012, dass „München trotz des Spitzenmieteniveaus aufgrund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich“ habe. Eine Auswertung der städtischen Berichte der letzten zwanzig Jahre offenbart, dass die Mietbelastungsquote zwischen den Jahren 1994 und 2011 von 30 auf 23 Prozent und damit um sieben Prozentpunkte zurückgegangen ist.

Nur eine Größe verteuert die Gesamtkosten des Wohnens wirklich: die Energie samt Steuern und Abgaben. Die vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Kosten für Strom und Heizung sind zwischen 2001 und 2011 um 63,4 bzw. 64,3 Prozent gestiegen. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Aber auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Steuer- und Abgabenanteil hoch.

	<b>Verbraucherpreise</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	<b>Zentralheizung, Fernwärme</b>	<b>Strom</b>
2002	1,4 %	1,3 %	-1,0 %	4,5 %
2003	1,1 %	1,1 %	-0,1 %	4,9 %
2004	1,6 %	0,9 %	2,1 %	4,1 %
2005	1,6 %	1,0 %	14,0 %	4,2 %
2006	1,5 %	1,1 %	15,2 %	3,9 %
2007	2,3 %	1,5 %	3,3 %	6,9 %
2008	2,6 %	0,9 %	8,2 %	6,9 %
2009	0,3 %	1,0 %	4,0 %	6,3 %
2010	1,1 %	1,2 %	-9,2 %	3,2 %
2011	2,1 %	1,3 %	6,7 %	7,2 %
2012	2,0 %	1,2 %	9,0 %	2,9 %
<b>Zehn-Jahres-Veränderung</b>	<b>17,5 %</b>	<b>11,7 %</b>	<b>64,3 %</b>	<b>63,4 %</b>

Quelle: Fachserie 17, Reihe 7, „Verbraucherpreisindizes für Deutschland“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

### **III. Mietrecht**

Die Anträge der SPD-Fraktion, der Fraktion DIE LINKE und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN spiegeln Wünsche des Deutschen Mieterbundes wider, die weitreichende, negative Implikationen für die Entwicklung der Wohnraumversorgung in Deutschland hätten. Insbesondere gilt dies für die verschiedenen Ansätze, Bestands- und Neuvertragsmieten zu begrenzen. Das Ziel scheint zu sein, den freien Wohnungsmarkt abzuschaffen und auf lange Sicht eine staatlich vorgeschriebene Miethöhe in Deutschland einzuführen.

Für den Gesamtwohnungsmarkt in Deutschland sind derartige Bestrebungen unnötig und sogar kontraproduktiv, weil die Wohnungsmieten real sinken (vgl. oben). Weitere Begrenzungen von Mieterhöhungen werden die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand drastisch verringern, weil Eigentümer weitere Eingriffe in ihr Eigentum und eine geringere Rentabilität vermuten werden. Die Folge wäre, dass sich mit fortschreitender Zeit das Wohnraumangebot verschlechterte. Zudem würde der regional benötigte Neubau verhindert. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher gegen jedwede zusätzlichen staatlichen Eingriffe in das bestehende Miethöhenregelungssystem aus.

#### **1. Kappungsgrenze bei Neuvermietung**

Bei einer Neuvermietung gelten gesetzliche Grenzen (sittenwidriges Geschäft [§ 138 BGB], Mietwucher [§ 291 Absatz 1 Nr. 1 StGB] und Mietpreisüberhöhung [§ 5 WiStrG]) für die Miethöhe. Dennoch wird eine weitere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietungen auf beispielsweise 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete diskutiert. Haus & Grund Deutschland spricht sich gegen diese verfassungswidrigen Vorschläge aus.

##### **a. Verfassungsrechtliche Bedenken**

Eine Begrenzung der Neuvertragsmieten stellte einen Eingriff in die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) dar.

Art. 14 GG schützt im Privatrecht alle vermögenswerten Rechte, die dem Berechtigten in der Weise zugeordnet sind, dass er die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf, ohne dass es insoweit auf den Grad der Verfügungsbefugnis ankäme (BVerfG, Az. 1 BvR 351/91). Wie bereits das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, handelt es sich bei einer gesetzlichen Mietpreisbindung um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundrechts, die nach Abwägung des schutzwürdigen Interesses des Eigentümers und der Belange des Gemeinwohls verhältnismäßig sein muss: die Mietpreisbindung muss daher einen legitimen Zweck verfolgen (BVerfG, a. a. O.). Mit der Mietpreisbindung soll das Angebot an niedrigpreisigen Mietwohnungen erhöht werden. Durch eine Mietpreisbremse wird jedoch weder Wohnraum geschaffen noch der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert. Darüber hinaus kann von einer flächendeckenden Wohnungsknappheit in Deutschland keine Rede sein (vgl. II). Eine generelle Festsetzung der Mieten ist daher mangels Zweck nicht gerechtfertigt.

Der EGMR hat geurteilt, dass der Gesetzgeber bei der Festsetzung des Mietpreises berücksichtigen muss, dass der Eigentümer und Vermieter die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung mit den Mieten abgelden kann (EGMR, Hutten-Czepska ./ Poln, 22.2.2005). Daneben muss der Gesetzgeber berücksichtigen, dass dem Eigentümer und Vermieter ein „durch die Mieten erwirtschafteter Mindestgewinn“ verbleibt (EGMR, a. a. O.). Angesichts der Tatsache, dass 19 Prozent der Vermieter eine negative und weitere 40 Prozent eine Rendite unterhalb der Inflationsrate erzielen (DIW, Politikberatung kompakt #59: Aufgaben und Verteilungswirkungen einer grünen Vermögensabgabe, Berlin 2010), wäre eine Mietpreisbremse ein Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 1 des 1. ZP EMRK.

Ebenso hat bereits das Bundesverfassungsgericht entschieden. Mietpreisbegrenzungen, die nicht auskömmlich sind, weil sie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht berücksichtigen und somit den Vermieter einseitig belasten, sind nur dann gerechtfertigt, wenn ein besonderes Bedürfnis des Gemeinwohls dies erfordert (BVerfG, Az. 1 BvR 351/91, BVerfG, Az. 1 BvR 1343/86). So war die Mietpreisbegrenzung für das Gebiet der neuen Bundesländer nach deren Beitritt nur möglich, weil das Einkommen in den neuen Ländern deutlich unter dem Einkommensniveau der alten Länder lag und die Mieter deshalb nicht übergangslos mit Mieten konfrontiert werden konnten, die zwar für die rentable Bewirtschaftung erforderlich, für viele Mieter aber nicht zu verkraften waren.

#### **b. Mietpreisbremse löst das vermeintliche Problem nicht**

Eine Mietpreisbremse, die an die bisherige Miete anknüpft, bestrafte allein die Vermieter, die zugunsten der Mieter über Jahre keine Mieterhöhung durchgeführt haben. Allein diese Vermieter sind es, deren Miete weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und für die eine Mietpreisbremse greifen kann. Gerade diese Vermieter können nicht Ursache steigender Mieten sein. Eine Mietpreisbremse träfe mithin den falschen Personenkreis.

Darüber hinaus wäre es nicht mehr attraktiv, die Wohnungen aus Anlass der Neuvermietung zu modernisieren, weil dies bei einer Mietpreisbremse unbeachtlich ist. Notwendige Maßnahmen wären dann – zulasten der Mieter – vorrangig im laufenden Mietverhältnis durchzuführen. Würde dieses Instrument dann noch mit einer Verschlechterung der Möglichkeit zur Modernisierung (vgl. BT-Drs. 17/12486 und BT-Drs. 17/4837) kombiniert, ließen sich Modernisierungen jeglicher Art nicht mehr umsetzen. Dies würde zu einer dramatischen Verschlechterung des Gebäudebestandes führen. Und auch die von allen im Bundestag vertretenen Parteien getragenen klimapolitischen Ziele ließen sich mangels Finanzierbarkeit der energetischen Maßnahmen nicht erreichen.

Kappungsgrenzen, die an die ortsübliche Vergleichsmiete anknüpfen, führen mittelfristig zur faktischen Abschaffung der Vergleichsmiete, mithin zu einer gesetzlichen Miete. Die Folgen für den Wohnungsmarkt waren in den neuen Bundesländern 1990 gut sichtbar und bedürfen keiner Kommentierung. Den Anstieg von Neuvertragsmieten bei überproportional niedrigen Mieten können sie schon definitionsgemäß nicht bremsen.

Darüber hinaus führt eine Mietpreisbremse nicht zu mehr Wohnraum, der in einigen Ballungszentren nötig ist. Im Gegenteil: Die baurechtlichen Vorgaben und die Ansprüche an das Wohnen sind inzwischen so hoch, dass sich ein Neubau zu einer Miete, die lediglich 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, für den Investor nicht mehr rentiert. Bei faktischen Kostermieten von 9,50 Euro/qm im Neubau führte diese Initiative zum Baustopp. Selbst im vergleichsweise teuren Hamburg lag die Durchschnittsmiete 2012 bei 7,39 Euro/qm. Ein Neubau ließe sich in Hamburg folglich für höchstens 8,86 Euro vermieten und damit nur mit Verlust.

Eine Mietpreisbremse wird auch die Gentrifizierung eines Quartiers nicht stoppen, weil steigende Mieten nicht die Ursache der Gentrifizierung sind, sondern deren Folge. Ursache für eine Gentrifizierung sind vielmehr gesellschaftliche und kulturelle Entwicklungen in einem Stadtquartier. Durch diese Entwicklungen werden diese Quartiere für große Bevölkerungsteile attraktiv.

## **2. Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverhältnissen**

Nach § 558 Abs. 3 BGB darf sich bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Schon durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 können die Länder bestimmte Gebiete bestimmen, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden kann. Dennoch wird eine weitere Absenkung der existierenden Kappungsgrenze angestrebt. So wird u. a. vorgeschlagen, dass die Kappungsgrenze für bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich – also auch in Teilmärkten, in denen gar kein Wohnraumangel herrscht – auf 15 Prozent abgesenkt werden soll.

Bereits heute zeigt sich, dass mit dieser Klausel nicht verfassungsgemäß umgegangen wird. Das Land Berlin hat ohne Prüfung der Marktlage eine Senkung der Kappungsgrenze für das ganze Bundesland beschlossen. Gleichzeitig zweckentfremdet das Land Berlin über 90 Prozent der Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung: Im Jahr 2010 wurden von 32,58 Mio. Euro lediglich 1,91 Mio. Euro zweckentsprechend verwendet.

## **3. Datenbasis der Mietspiegel**

Aktuell werden bei Mietspiegelerhebungen alle Mietverhältnisse berücksichtigt, bei denen es in den letzten vier Jahren Änderungen gab oder die neu vereinbart worden sind. Um den Rahmen für potenzielle Mieterhöhungen klein zu halten, wird vorgeschlagen, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB zukünftig die Datenbasis auf die letzten 10 Jahre auszuweiten. Zudem sollen alle Mietverhältnisse berücksichtigt werden, also auch solche, die sich innerhalb des vorgenannten Zeitraums nicht verändert haben. Hierdurch wird die Datenbasis erweitert, so dass die Mieten, die sich innerhalb der letzten Jahre verändert haben, nur noch einen geringen Anteil an der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. In Kombination mit einer gesenkten Kappungsgrenze und der Einführung einer neuen Kappungs-

grenze bei Neuvertragsabschlüssen würde die Entwicklung der Mietspiegel gebremst, bis sie fast vollständig zum Erliegen käme.

Entsprechende Vorschläge sind der Versuch, unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete eine gesetzlich festgesetzte Miете einzuführen. Dies ist verfassungswidrig (vgl. oben).

#### **4. Modernisierungsmieterhöhung**

Im laufenden Mietverhältnis dürfen Mieten grundsätzlich nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Um Investitionen in den Wohnungsbestand zu ermöglichen, sieht das Mietrecht eine Ausnahme von dieser Regelung vor. Denn Investitionen in den Wohnungsbestand lohnen sich nur, wenn diese zumindest teilweise refinanzierbar sind. Nur wenn auch der Mieter einen Beitrag leistet, kann der Vermieter zugunsten des Mieters in eine Modernisierung investieren. Wird eine Wohnung verbessert, muss daher im Gegenzug die Miете angepasst werden können.

Dieser Refinanzierbarkeit setzt § 559 BGB schon heute enge Grenzen. Denn eine Modernisierung kostet weit mehr, als durch eine Modernisierungsmieterhöhung refinanziert werden darf: Je nach Gebäudezustand und Gebäudealter muss der Vermieter bis zu 70 Prozent der Kosten selbst tragen. Lediglich 30 Prozent der Kosten dürfen überhaupt bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden. Die Modernisierungsmieterhöhung zu reduzieren oder vollständig abzuschaffen hätte zur Folge, dass Investitionen in den Gebäudebestand noch unwirtschaftlicher werden bzw. ganz unterbleiben. Um angemessenen, energetisch optimierten und qualitativ ansprechenden Wohnraum auch künftig zur Verfügung stellen zu können, muss § 559 BGB unverändert erhalten bleiben.

#### **5. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz**

Aktuell sieht das Wirtschaftsstrafgesetz vor, dass ein Vermieter bis zu 50.000 Euro Strafe zahlen muss, wenn er eine Miете verlangt, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und er hierbei die Not des Mieters ausnutzt. Dieses Bußgeld soll künftig schon anfallen, wenn Vermieter in Gemeindeteilen mit einem geringen Angebot an vergleichbarem Wohnraum eine entsprechende Miете verlangen, ohne dass eine Notlage des Mieters ausgenutzt wird.

Die Verschärfung des § 5 WiStrG (BT-Drs. 17/12486) wäre eine pauschale Kriminalisierung der Vermieter. Mit Mitteln des Strafrechts soll in zivilrechtliche Verträge eingegriffen werden. Denn die nach dem Zivilrecht zulässige und in einer freiheitlich demokratischen Grundordnung soweit nicht reglementierbare Vereinbarkeit von Leistungen soll durch eine Kriminalisierung durchgesetzt werden. Haus & Grund Deutschland weist dieses Ansinnen strikt zurück.

Es ist überdies verfassungswidrig. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 44/04) hat bereits festgestellt, dass eine Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) und das Prinzip der Vertrags-

freiheit (Art. 2 GG) verfassungsrechtlich nur zulässig sind, wenn sie dem Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage dienen.

## **6. Wohnfläche**

Nach geltendem Recht und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind auch unterhalb von zehn Prozent liegende Wohnflächenabweichungen zulasten des Mieters ein Mangel, wenn dieser erheblich ist. Die angegriffene (BT-Drs. 17/13098) Rechtsprechung des BGH (Az. VIII ZR 295/03) erleichtert dem Mieter durch generalisierende Betrachtung die Mietminderung. Die Zehn-Prozent-Grenze ist folglich keine Beeinträchtigung des Mieters, sondern eine Bevorteilung. Angesichts der bautechnisch zulässigen und unvermeidbaren Toleranzen im Bau ist eine weitergehende Erleichterung der Mietminderung praxisuntauglich.

## **7. Kündigung nach unberechtigter Mietminderung**

Wenn eine Wohnung einen Mangel aufweist, schuldet der Mieter nicht die volle Miete. Mindert er, obwohl kein Mangel vorliegt, gerät er mit der Mietzahlung in Verzug. Wie in jedem anderen Schuldverhältnis gerät er nur in Verzug, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig nicht den vollen Betrag gezahlt hat. Jeder Bürger muss gemäß § 276 BGB bei jedem Rechtsgeschäft zumindest die im Verkehr erforderliche Sorgfalt walten lassen. Eine Ausnahme von diesem allgemein gültigen Haftungsprinzip gibt es nur in Ausnahmefällen (z. B. bei der Haftung der Ehepartner untereinander). Warum beim Mietrecht ein anderer Haftungsumfang gelten sollte als bei sonstigen Rechtsgeschäften (so jedoch: BT-Drs. 17/13098), ist nicht ersichtlich. Zumal sich im überwiegenden Teil der Mietverhältnisse zwei Privatpersonen gegenüberstehen: der private Vermieter und der Mieter.

Eine Haftungserleichterung für den Mieter würde zudem dazu führen, dass es in der überwiegenden Mehrheit der Mietverhältnisse zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung käme. Denn die Mieter werden im Zweifel bei jeder Kleinigkeit die Miete mindern, weil sie nicht mehr prüfen müssen, ob ein Mangel vorliegt. Die Vermieter müssten jedes Mal die Zahlung der Miete einklagen.

## **8. Ausschluss der Eigenbedarfskündigung für Pflegekräfte**

Die Folgen des demografischen Wandels sind erkannt, Lösungen oft noch nicht gefunden. Unstreitig ist, dass auf Grund der älter werdenden Gesellschaft ein stetig steigender Pflegebedarf besteht. Vor diesem Hintergrund ist es richtig und gesellschaftspolitisch wichtig, dass ältere Menschen Pflegekräfte, die nicht ihre Familienangehörigen sind, in benachbarte Wohnungen aufnehmen können. Gleiches gilt für die Versorgung von Kindern, um den damit häufig immer noch belasteten Müttern den Wiedereinstieg in den Beruf zu ermöglichen. Eigenbedarfskündigungen für Pflege- und Aufsichtspersonen sind deswegen nicht nur für den Vermieter selbst, sondern auch für die Gesellschaft äußerst wichtig. Statt diesem entgegenzuwirken, muss das Mietrecht zukunftssicher gestaltet werden. Haus & Grund Deutschland fordert daher eine Beseitigung der

asymmetrischen Kündigungsfristen und eine Ausweitung der Eigenbedarfskündigung. Nur so kann gewährleistet werden, dass Vermieter auf einen kurzfristigen Pflegebedarf reagieren und in ihrer eigenen Immobilien alt werden können (BT-Drs. 17/12486).

## **9. Mietbetrug erlauben**

Nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland sind die Vorschläge, die zur Bekämpfung des Mietnomadentums erlassenen Vorschriften aufzuheben (BT-Drs. 17/12486), eine Ermutigung von Betrügern zu strafrechtlich relevantem Handeln. Zudem würde hierdurch gerade den privaten Eigentümern signalisiert, dass der Staat sie nicht vor Betrügern schützen will. Eigentümer, die in der Vergangenheit von Mietnomaden betroffen waren, werden ihre Wohnungen nicht mehr auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt anbieten. Das Angebot an Wohnungen wird in der Folge sinken. Haus & Grund Deutschland spricht sich vehement dagegen aus, den Opfern die Hilfe des Rechtsstaates zu verweigern.