



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

**Stellungnahme der BID
Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland
zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein
Gesetz über die energetische Modernisierung von
vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte
Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG)**

Berlin, 10. Oktober 2012

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.hoefling@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

Inhalt

1 Präambel	3
2 Stellungnahme der BID zu einzelnen Regelungen.....	3
2.1 Zu § 556c BGB-E – Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten	3
2.2 Zu § 536 BGB-E – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	5
2.3 Zu § 555b BGB-E – Modernisierungsmaßnahmen	6
2.4 Zu § 555c BGB-E – Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	8
2.5 Zu § 555d BGB-E – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	8
2.6 Zu § 555e i. V. m. § 578 BGB-E – Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	9
2.7 Zu § 555f BGB-E – Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	9
2.8 Zu § 558 BGB-E – Mieterhöhung bei ortsüblicher Vergleichsmiete.....	10
2.9 Zu § 559 BGB-E – Mieterhöhung nach Modernisierung	10
2.10 Zu § 559b BGB-E – Geltendmachung der Erhöhung nach Modernisierung.....	11
2.11 Zu § 569 BGB-E – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	11
2.12 Zu § 283a ZPO-E – Sicherungsanordnung.....	12
2.13 Zu §§ 885, 885a ZPO-E – "Berliner Räumung"	12
2.14 Zu § 940a ZPO-E – Räumung von Wohnraum	13
2.15 Betriebskosten in Zusammenhang mit Maßnahmen der Modernisierung oder nicht zu vertretender Maßnahmen	13
2.16 Energetische Modernisierung bei Index- sowie Staffelmiete	14
2.17 Datenschutz	14

1. Präambel

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollen Anreize zur energetischen Modernisierung und Abhilfe gegen das so genannte Mietnomadentum geschaffen werden. Zugleich soll der Mieterschutz bei der Umwandlung von Miete in Eigentum verbessert werden. Insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzung von vermehrten Anreizen bei der energetischen Sanierung verkennt die BID nicht die schwierige Gratwanderung, welche mit dem Gesetzentwurf verbunden ist. Zum einen gilt es, die auf der Ebene der EU und des Bundes beschlossenen energiepolitischen Ziele zu erreichen. Zum anderen muss ein ausgewogenes Verhältnis der schutzbedürftigen Interessen von Mieter und Vermieter gefunden werden.

Vor diesem Hintergrund begrüßt die BID und die von ihr vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dass die Bundesregierung mit dem Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG) die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich verbessern will. Bei der weiteren Beratung über eine Reform des Mietrechts sollte bezüglich derjenigen Änderungen, die im Hinblick auf eine energetische Modernisierung dem Parlament zugeleitet worden sind, nicht verkannt werden, dass die Erreichung der gesetzgeberischen Ziele ohne die Wohnungswirtschaft und ohne den Privatvermieter nicht gelingen wird. Bürokratische Hürden und streitanfällige Regelungen müssen vermieden werden.

Unter der zuvor genannten Prämisse gehen die vorgesehenen Änderungen in die richtige Richtung. Im Detail sind einzelne Regelungen noch unstimmig, wichtige Materien wurden nicht geregelt. Um das mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Ziel und gleichzeitig eine ausgewogene Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter zu erreichen, besteht an einigen Stellen Ergänzungs- und Änderungsbedarf.

Hauptkritikpunkt der BID ist die vorgesehene Regelung des § 556c BGB-E zum so genannten Contracting. Im Unterschied zur jetzigen Rechtslage werden neue bürokratische Hürden geschaffen. Denn die Neuregelung erweitert nicht die bestehenden Möglichkeiten, sondern beendet die bereits auf breiter Front laufenden und abgeschlossenen Umstellungsmaßnahmen zur Hebung von Energieeffizienzreserven. Diese Neuregelung ist für den Klimaschutz kontraproduktiv und muss daher beschränkt werden auf bisher nicht (!) bestehende Möglichkeiten des Contractings.

2. Stellungnahme der BID zu einzelnen Regelungen

2.1 Zu § 556c BGB-E – Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten

Stellt der Vermieter die Versorgung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf Contracting um, so soll der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten tragen, wenn hierdurch unter anderem die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Der Errichtung einer neuen Anlage des Contractors ist der Anschluss an sämtliche Formen von Wärmenetzen (klassischen Fernwärme bis hin zu Nahwärmenetzen oder Quartierslösungen) gleichgestellt.

Anstelle eines Austauschs der Bestandsanlage oder einer Bereitstellung von Wärme über ein Wärmenetz, kann sich der Contractor unter Einhaltung des Gebotes der Kostenneutralität auf die Verbesserung der Betriebsführung der Bestandsanlage beschränken, sofern die bestehende Anlage einen Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 % aufweist (Betriebsführungscontracting).

Durch die neue Vorschrift soll ein wichtiges Instrument zur Steigerung der Energieeffizienz geschaffen werden.

Mit seinem zu begrüßenden gesetzgeberischen Ziel ist der vorgeschlagene § 556c BGB–E in seinem Abs. 1 Nr. 2 nicht vereinbar. Dies aus zwei Gründen:

1. Die durch den Entwurf geforderte Kostenneutralität wird insbesondere zu Beginn der Umstellung nicht erreicht werden können. Zur Begründung sei auf Folgendes hingewiesen:

Wärmelieferverträge werden bekanntlich über einen Zeitraum von 10 Jahren oder länger abgeschlossen. Bei einer Betrachtung über die Vertragslaufzeit erhöhen sich die Mehrkosten zu Beginn typischerweise. Zu berücksichtigen ist hier, dass die reinen Energiekosten in der Regel überproportional zu anderen Kostenanteilen steigen. Erst durch den späteren Effizienzgewinn nach Umstellung auf Contracting sinkt der Anteil der reinen Energiekosten.

Damit steigen die Kosten der Wärmeversorgung in den Folgejahren weniger stark an als bei der ursprünglichen Eigenversorgung. Erst durch diesen Effekt werden die anfänglichen Mehrbelastungen durch spätere Kosteneinsparungen reduziert.

Kostenneutralität dürfte so erst unter Berücksichtigung der gesamten Vertragslaufzeit in Betracht kommen.

2. Die vorgeschlagene Regelung ist bürokratisch:

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Az.: VIII ZR 202/06 vom 27. Juni 2007) ist bei entsprechendem Verweis im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung die Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärmelieferung vereinbart und damit unkompliziert möglich. Seit März 1989 beinhaltet die Anlage 3 auch die Möglichkeit zur Umstellung auf Nahwärme. Bei entsprechender Vereinbarung ist daher für ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge auch die Umstellung auf Contracting unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes möglich. Entsprechendes gilt auch nach der Betriebskostenverordnung.

In den neuen Bundesländern sind wegen der Umstellung auf BGB-Mietrecht im Zuge der Einigung fast alle Mietverträge mit dem entsprechenden Verweis versehen, so dass die Beibehaltung der bisherigen Möglichkeiten des Contractings gerade dort flächendeckende Bedeutung für eine effiziente Umstellung auf Contracting hat.

Nicht Gegenstand dieses Gesetzgebungsverfahrens ist eine nach Absatz 3 noch neu zu schaffende Verordnung, die technische Einzelheiten regeln und ohne Zustimmung des Bundesrats durch die Bundesregierung verabschiedet werden soll. Hier werden Regelungen über den Kostenvergleich, der Umstellungsankündigung oder etwa Preisänderungsklauseln zu treffen sein, die zahlreiche neue rechtliche oder tatsächliche Fragen aufwerfen werden.

Die geplante Neuregelung ist wesentlich komplizierter, bürokratischer und streitanfälliger, so dass mit einem flächendeckenden Rückgang von Wärmecontracting zu rechnen ist. Gleiches dürfte für das Betriebsführungscontracting sowie für den Anschluss an Wärmenetze gelten. Im zweiten Fall kommt noch erschwerend hinzu, dass der Anschluss an ein Fernwärmenetz nach der aktuellen Rechtslage als umlagefähige Modernisierungsmaßnahme i. S. d. § 559 BGB zu qualifizieren sein dürfte. Durch das Gebot der Kostenneutralität werden der Fernwärmeanschluss sowie die weiteren Contracting-Lösungen gegenüber den Modernisierungen in Eigenregie benachteiligt.

Eine Neuregelung, die die Möglichkeit für ein energieeffizientes Wärmeliefercontracting erweitert, darf daher nur für ältere Verträge gelten, die vor März 1989 abgeschlossen worden sind oder keine Vereinbarung im Sinne der BGH-Rechtsprechung enthalten.

Wir fordern daher, dass § 556c durch einen diesem Entwurf entsprechenden Absatz 5 wie folgt ergänzt wird:

"Absätze 1 bis 4 finden Anwendung, soweit nicht hiervon abweichend eine Verpflichtung im Mietvertrag vereinbart ist, wonach der Mieter die Kosten einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen hat. Vereinbarungen in diesem Sinne können auch in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffen werden."

2.2

Zu § 536 BGB-E – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 536 Abs. 1a BGB-E regelt neu, 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-E dient.

Diese Regelung ist wie folgt zu bewerten:

Üblicherweise können energetische Modernisierungsmaßnahmen aufgrund der Komplexität und des Umfangs der Arbeiten häufig nicht innerhalb von drei Monaten durchgeführt werden. Mithin wird der Mieter für die darüber hinausgehende Zeit Minderungen vornehmen können. Insofern drohen dem Vermieter Mietausfälle. Im Rahmen des eingangs beschriebenen Ausgleichs zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters erscheint aber eine Begrenzung des Mietminderungsausschlusses auf drei Monate als akzeptabler Kompromiss.

Im Rahmen dieses Kompromisses wird ferner eine vertragliche Ausgewogenheit im mietvertraglichen Synallagma erzielt: Denn 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 – zumindest aber für die im Entwurf vorgesehene Dauer von drei Monaten – wird daher durch den modernisierungsbedingten Einspareffekt und die Verbesserung der Wohnqualität kompensiert.

Jedoch ist die geplante Vorschrift streitanfällig:

Es ist nicht geklärt, wie bei Maßnahmen zu verfahren ist, die sowohl energetische als auch normale Modernisierungen kombinieren oder der Instandhaltung oder Instandsetzung dienen. Dieser Fall ist und wird keine Ausnahme, sondern die Regel sein. Alles andere wäre aus der Sicht gerade von Vermietern weniger Wohneinheiten nicht wirtschaftlich und würde zu einer für den Mieter belastenden "Dauerbaustelle Wohnung" führen.

Um zu vermeiden, dass langwierige und teure Prozesse zur Abgrenzung der einzelnen Maßnahmen geführt werden, braucht es eine klare gesetzliche Regelung. Die Gesetzesbegründung reicht hierfür weder formal noch inhaltlich aus.

Auch die sachliche Beschränkung des Mietminderungsausschlusses auf Maßnahmen, die der Energieeinsparung in Bezug zur Mietsache dienen (§ 555b Nr. 1 BGB-E), ist nicht gerechtfertigt. Denn die gesamtgesellschaftliche Verantwortung für die Energiewende und den schonenden Umgang mit Ressourcen betrifft auch alle sonstigen Maßnahmen zur Einsparung von Energie (§ 555b Nr. 2 BGB-E) und des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB-E). Auch diese Maßnahmen sind vom Modernisierungsbegriff gem. § 555b BGB-E umfasst, so dass es konsequent und sachlich korrekt ist, den Mietminderungsausschluss auch auf diese Tatbestände anzuwenden.

Zur Vermeidung von breitflächigen Rechtsstreitigkeiten für den typischen Fall der energetischen Modernisierung im Verbund mit anderen Modernisierungen schlagen wir daher folgende Formulierung für § 536 Abs. 1 Nr. 2 BGB-E vor, wonach die übrigen Maßnahmen das Schicksal der energetisch sinnvollen Modernisierungen teilen:

"(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1, 2, 3 dient oder mit einer solchen verbunden ist."

2.3

Zu § 555b BGB-E – Modernisierungsmaßnahmen

Die Vorschrift regelt die Tatbestände zulässiger Modernisierungsmaßnahmen (Beschränkung auf bauliche Veränderungen).

§ 555b Nr. 1 BGB-E definiert die energetische Modernisierung als eine Maßnahme, durch die in Bezug auf die Mietsache nachhaltig Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie eingespart wird.

Von § 555b Nr. 2 BGB-E sind Modernisierungsmaßnahmen erfasst, durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird.

§ 555b Nr. 3 BGB-E betrifft Modernisierungsmaßnahmen, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird.

In den Nr. 4, 5, 6, 7 des § 555b BGB-E werden noch weitere – hier nicht zu erörternde – Modernisierungsmaßnahmen definiert.

Die BID begrüßt die Legaldefinition der energetischen Modernisierung. Die Regelung macht deutlich, dass in Übereinstimmung mit der neueren BGH-Rechtsprechung sowohl nachhaltige Primärenergie- als auch Endenergieeinsparung erfasst wird.

Die nunmehr vorgenommene kleinteilige Ausdifferenzierung des Modernisierungsbegriffs wird jedoch kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere für die Aufspaltung von Nr. 1 und Nr. 2 und der damit verbundenen Konsequenz, dass etwa der Minderungsausschluss auf die in Nr. 2 genannten Fälle nicht anwendbar ist.

Soweit in der Begründung im Hinblick auf Nr. 2 Photovoltaikanlagen angeführt werden, deren Strom ausschließlich in das allgemeine Netz eingespeist wird, ist die Unterscheidung sicherlich nachvollziehbar. Unklar ist aber, welche rechtlichen Konsequenzen die Errichtung von Photovoltaikanlagen hätte, deren Strom nicht in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird. Weitere Unwägbarkeiten treten auch in Bezug auf Maßnahmen auf, durch die andere regenerative Energiequellen erschlossen werden sollen, etwa Geothermie, Wind- oder Solarkraft.

Im Hinblick auf die notwendige CO₂-Reduzierung ist die Erfassung von sonstigen klimaschützenden Maßnahmen schon zur Vermeidung von Abgrenzungsproblemen geboten.

Schließlich kann die Reduzierung der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB-E auf "bauliche" Veränderungen problematisch sein. Wird auf die Rechtsprechung zu § 22 WEG Bezug genommen, so sind hiervon nur "auf Dauer angelegte gegenständliche Eingriffe in die bauliche Substanz" umfasst; Maßnahmen also, die einen neuen baulichen Zustand schaffen.

Es wird daher gefordert, Modernisierungsmaßnahmen nicht auf bauliche Veränderungen zu begrenzen. Eine Begrenzung auf bauliche Veränderungen kann in Anbetracht der weiteren technischen Entwicklung zu einer ungegerechtfertigten Eingrenzung des mietrechtlichen Modernisierungsbegriffs führen und Innovationen hemmen. Soweit die Gesetzesbegründung von einer weiten Auslegung des Begriffs ausgeht, sollte diese sich auch im Gesetzeswortlaut wiederfinden.

Insgesamt sollte § 555b BGB-E Nr. 1 wie folgt formuliert werden:

"Modernisierungsmaßnahmen sind Veränderungen in Bezug auf die Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen,

1. durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie ef-

fizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird (energetische Modernisierung),"

2.4

Zu § 555c BGB-E – Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gem. § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB-E sind die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme anzukündigen. Bisher betraf die Ankündigungspflicht den geplanten Umfang der Maßnahme.

Wir begrüßen, dass unsere Anregung mit Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 13. Januar 2012, wonach sich die Ankündigung auf den "voraussichtlichen" Umfang der Maßnahme beziehen sollte, aufgegriffen worden ist. Denn hierbei handelt es sich begrifflich um eine objektivierte Prognose, die auch im grammatikalischen Kontext von § 555 Abs. 1 Nr. 2 BGB-E steht.

In § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB-E ist geregelt, dass in der Modernisierungsankündigung neben der zu erwartenden Mieterhöhung auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu benennen sind.

Diese geplante Einführung von Angaben über voraussichtliche künftige Betriebskosten in § 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB-E sollte gestrichen werden. Die Ermittlung künftiger Betriebskosten ist nur ohne Garantie der Richtigkeit möglich, denn weder kann die Entwicklung der Energiekosten noch die Änderung klimatischer Bedingungen oder das Verbrauchsverhalten des Mieters kalkuliert werden. Diese Neuregelung wäre daher kontraproduktiv und streitanfällig. Bei Angaben, die sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen, kann dies zu einer Belastung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter führen.

Ausdrücklich wird begrüßt, dass bei der geplanten Modernisierungsankündigung, die einheitlich sowohl für die Frage der Duldungspflicht des Mieters als auch für die spätere Modernisierungsmieterhöhung gilt, zukünftig die Erläuterung anhand von anerkannten Pauschalwerten zulässig sein soll, soweit es eine energetische Modernisierung betrifft. Diese Möglichkeit erleichtert die Darlegung und erhöht die Investitionssicherheit.

2.5

Zu § 555d BGB-E – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Die geplante Regelung soll den Mieter grundsätzlich zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichten. Bei der Prüfung, ob diese Pflicht wegen einer Härte für den Mieter entfällt, sind die Belange von Energieeffizienz und Klimaschutz zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung kommt als Härtegrund nicht in Betracht und ist erst im Rahmen der Mieterhöhung relevant. Die Härtegründe des Mieters sind zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen.

Es ist auch als positiv zu werten, dass der Mieter die Gründe, die gegen die Maßnahme sprechen könnten, innerhalb einer Präklusionsfrist von max. zwei Monaten vorbringen muss. Danach hat der Vermieter im Wesentlichen Planungssicherheit für die Baumaßnahme, da der Mieter bereits in dieser

Erklärung die Gründe angeben muss, die gegen eine Mieterhöhung sprechen.

In wirtschaftlicher Hinsicht verbleibt jedoch beim Vermieter ein Investitionsrisiko, wenn er die Maßnahme beginnt und etwa im Falle einer Mieterhöhung nach § 559 BGB sodann finanzielle Härtegründe geltend gemacht werden.

Richtigerweise wurde Abs. 4 des Referentenentwurfs nicht übernommen.

Erforderlich ist weiter eine Klarstellung, dass gegen unvertretbare Maßnahmen gem. § 555b Nr. 6 BGB-E keine mieterseitigen Härtegründe eingewandt werden können.

2.6

Zu § 555e i. V. m. § 578 BGB-E – Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter soll auch der geplanten Rechtslage entsprechend nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen können. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Eine entsprechende Regelung sieht bereits das aktuelle Recht vor (vgl. § 554 Abs. 3 BGB). Aufgrund eines Verweises (§ 578 Abs. 2 BGB) gilt das Kündigungsrecht auch für Mieter von Gewerberäumen. Der Gesetzgeber strebt an, diese Rechtslage beizubehalten.

Die Beibehaltung der Regelung ist nur bei Mietverträgen über Wohnraum sinnvoll. Bei Mietverträgen über Gewerberaum ist dies anders zu beurteilen, da diese i. d. R. über einen langen Zeitraum geschlossen werden und der Vermieter oftmals Umbauten an der Mietsache oder andere Investitionen vorgenommen hat, die auf die individuellen Bedürfnisse des Mieters abgestimmt wurden. Plant ein Vermieter eine energetische Sanierung, muss er fürchten, dass der (Gewerberaum-)Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht. Der Vermieter könnte, geleitet vom Risiko eines Leerstands, von einer (energetischen) Modernisierung absehen. Bei vermietetem Wohnraum ist dies nicht so problematisch, da es grundsätzlich leichter ist, einen Nachmieter zu finden, zumal sich der Nutzungszweck nicht ändert. Die mit dem Verweis auf Gewerbemietverhältnisse verbundene Unwägbarkeit bremst die Investitionsbereitschaft des Vermieters. Wünschenswerte Sanierungen bleiben aus. Gerade bei den Immobilien mit Wohn- und Gewerbenutzung spitzt sich die Situation zu. In diesem Fall würde nicht nur von einer Sanierung des Gewerberaums, sondern auch von der Sanierung der Wohneinheiten abgesehen werden, da diese durch das Sonderkündigungsrecht des gewerblichen Mieters „infiziert“ werden. Weil bei einer energetischen Sanierung das Gebäude im Ganzen zu betrachten ist, ist eine Trennung der Wohn- und Gewerbeeinheiten nicht möglich.

Auf den Verweis in § 578 Abs. 2 BGB-E sollte daher verzichtet werden, um den Unterschieden von Wohn- und Gewerberaummietverträgen Rechnung zu tragen.

2.7

Zu § 555f BGB-E – Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen können die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Durchführung der Maßnahmen (§ 555f Nr. 1 BGB-E), zu Gewährleistungsrechten des Mieters (§ 555 f Nr. 2 BGB-E) und Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters (§ 555f Nr. 2 BGB-E) sowie die künftige Höhe der Miete (§ 555f Nr. 3 BGB-E) treffen.

Die gesetzliche Klarstellung, dass neben der gesetzlichen Regelung Vereinbarungen über bestimmte Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden können, wird begrüßt.

2.8

Zu § 558 BGB-E – Mieterhöhung bei ortsüblicher Vergleichsmiete

Künftig sollen die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Zu betonen ist, dass diese Vorschrift lediglich klarstellenden Charakter hat. Schon heute werden Mietspiegel erstellt, die auch energetische Kriterien abbilden.

Im Hinblick auf § 555f BGB-E sollte in § 558 Abs. 3 BGB klargestellt werden, dass auch Mieterhöhungen aufgrund Vereinbarung in gleicher Weise wie Mieterhöhungen nach §§ 559, 560 BGB bei der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt werden.

2.9

Zu § 559 BGB-E – Mieterhöhung nach Modernisierung

§ 559 BGB-E bestimmt, dass bei Modernisierungsmaßnahmen mit Ausnahme von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB-E die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann.

Sinn dieser Regelung ist es, einen Anreiz für den Vermieter zur energetischen Modernisierung zu schaffen. Denn der Vermieter trägt in vollem Umfang das Investitionsrisiko und partizipiert im Gegensatz zum Mieter nicht von der zu erwartenden Energieeinsparung und den insofern geringeren Betriebskosten. Die Modernisierungsumlage von maximal 11 % ist im langfristigen Durchschnitt zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich. Gerade Vermieter von wenigen Wohneinheiten bzw. Wohnungen sind auf diesen Anreiz und die entsprechende Kompensationsmöglichkeit angewiesen.

§ 559 Abs. 2 BGB-E regelt nunmehr, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den für die Mieterhöhung maßgeblichen Kosten gehören. Diese Kosten sind - soweit erforderlich - durch Schätzung zu ermitteln. Im Übrigen kann der Vermieter die Mieterhöhung mit anerkannten energetischen Pauschalwerten begründen.

Die Kostenermittlung durch Schätzung und die Begründung der Mieterhöhung mit anerkannten Pauschalwerten stellt eine Vereinfachung für die Mieterhöhungserklärung gegenüber der bisherigen Regelung dar und ist daher positiv zu bewerten.

Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB-E sollten jedoch ebenfalls zur Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 BGB-E berechtigen. Denn auch

hierbei handelt es sich um Maßnahmen durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt wird (siehe Legaldefinition in § 555b erster Halbsatz BGB-E).

Im Übrigen handelt es sich bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen in vielen Fällen ohnehin um eine Kombination von Maßnahmen, für die sowohl § 555b Nr. 1 BGB-E als auch § 555b Nr. 2 BGB-E einschlägig sind. Die gesetzlich vorgenommene Ausdifferenzierung mit unterschiedlichen Rechtsfolgen ist daher sehr streitanfällig und führt zu großen praktischen Problemen in der Umsetzung. Im Interesse der Rechtssicherheit wird daher ange-regt, die Rechtsfolgen anzugleichen und die Mieterhöhung auch für die Fälle von § 555b Nr. 2 BGB-E zuzulassen.

Es ist schließlich zu begrüßen, dass bei der in Abs. 4 vorzunehmenden Abwägung lediglich die berechtigten Interessen des Vermieters und die wirtschaftlichen Interessen des Mieters zu berücksichtigen sind. Interessen anderer Mieter in dem Gebäude, Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung und auch die Interessen von Familien- und der Haushaltsangehörigen bleiben nunmehr außer Betracht. Dies führt zu einer Vereinfachung der Abwägungskriterien, zu einer verbesserten Praktikabilität und im Ergebnis zu einer interessengerechten Reduzierung der Abwägungskriterien auf die Interessen der unmittelbaren Vertragsparteien.

2.10

Zu § 559b BGB-E – Geltendmachung der Erhöhung nach Modernisierung

Die Möglichkeit, auch bei der Modernisierungserklärung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen zu können, wird ausdrücklich begrüßt.

2.11

Zu § 569 BGB-E – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

In § 569 Abs. 2 BGB-E ist geregelt, dass der Mietvertrag wegen Nichtzahlung der Kautions gekündigt werden kann, wenn der Rückstand zwei Monatsmieten entspricht. Monatlich zu zahlende Betriebskosten sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Dem Grunde nach wird begrüßt, dass ein wichtiger Grund auch dann vorliegt, wenn der Mieter mit einer Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.

Damit in Sonderfällen keine Verschlechterung gegenüber dem geltenden Recht eintritt, muss klargestellt werden, dass das Kündigungsrecht auch bei einem geringeren Mietrückstand als der zweifachen Monatsmiete besteht, wenn die Parteien als Kautions einen geringeren Betrag vereinbart haben oder sich der Mieter an eine entsprechende Ratenzahlungsvereinbarung nicht hält.

2.12

Zu § 283a ZPO-E – 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, 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-E). Voraussetzung für die Sicherungsanordnung ist eine hohe Aussicht auf Erfolg (§ 283a Abs. 1 Nr. 1 ZPO-E).

Das neu geschaffene prozessuale Instrument der Sicherungsanordnung wird der Zielsetzung des Referentenentwurfs 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.

Allerdings ist die Voraussetzung der "hohen Aussicht" auf Erfolg der Klage dem Zweck der Regelung nicht dienlich. Der Maßstab ist zu streng und entwertet das Instrument daher. Es sollte ausreichend sein, wenn eine "hinreichende Aussicht" auf Erfolg gegeben ist. Damit könnte auch auf die Rechtsprechung zu § 114 ZPO zur Prozesskostenhilfe zurückgegriffen werden und damit höhere Rechtssicherheit erlangt werden.

2.13

Zu §§ 885, 885a ZPO-E – "Berliner Räumung"

Die von der Rechtsprechung entwickelte Berliner Räumung soll auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden.

Besteht ein Räumungsurteil, kann der Gerichtsvollzieher dem Vermieter auf Antrag den Besitz an der Mietsache verschaffen, ohne gleichzeitig die kostenintensive Beräumung und Einlagerung des Inventars durchzuführen.

Die Haftung des Vermieters für die vom Schuldner zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftung betrifft insbesondere die Gegenstände, an deren Aufbewahrung aus Sicht des Vermieters kein Interesse besteht und die demzufolge vernichtet werden können (§ 885a Abs. 3 ZPO-E).

Die gesetzliche Normierung der Berliner Räumung wird positiv bewertet. Hierdurch wird Rechtssicherheit geschaffen und somit auch die Akzeptanz in der Praxis für diese kostengünstigere Räumungsvariante erweitert.

2.14

Zu § 940a ZPO-E – Räumung von Wohnraum

Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf gemäß § 940a ZPO-E die Räumung durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.

Die Regelung wird begrüßt. Jedoch sollte begrifflich klargestellt werden, ob bloße Unkenntnis ausreicht und zu welchem Zeitpunkt die Kenntniserlangung des Vermieters unschädlich für die Durchsetzung des Räumungsanspruchs ist.

Darüber hinaus sollte die Regelung auch für gewerbliche Räume gelten.

2.15

Betriebskosten in Zusammenhang mit Maßnahmen der Modernisierung oder nicht zu vertretender Maßnahmen

Betriebskosten, die infolge einer Modernisierung neu entstehen, kann der Vermieter regelmäßig nicht auf den Mieter umlegen, da hierfür eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich wäre. So kennt etwa die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht (beispielsweise Solaranlagen).

Die BID schlägt daher vor, sowohl die Umlage von durch Modernisierungen neu entstandenen Betriebskosten durch einseitige Erklärung des Vermieters zuzulassen als auch die Betriebskostenverordnung für die Zukunft entsprechend – beispielsweise um die Kosten eines Energiemanagements – zu ergänzen.

Erforderlich ist weiter eine gesetzliche Klarstellung, wonach Betriebskosten, die aufgrund von Umständen entstehen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, umlagefähig sind. Hingewiesen wird etwa auf gesetzliche Neuregelungen, wie etwa im Zusammenhang mit der neu geschaffenen Trinkwasserverordnung.

Geändert werden sollten daher **§ 556 Abs. 1 BGB** wie folgt:

"Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Auch ohne Vereinbarung kann der Vermieter durch Erklärung in Textform Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die in Folge von Modernisierungsmaßnahmen neu entstehen oder die aufgrund von Umständen entstehen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat."

und **§ 2 Nr. 4a Betriebskostenverordnung** wie folgt:

"... die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ..., hierzu gehören die Kosten ... der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft **sowie die Kosten des Energiemanagements**, der Reinigung ...".

2.16

Energetische Modernisierung bei Index- sowie Staffelmiete

Auch bei Index- und Staffelmiete sollte im Falle einer energetischen Modernisierung eine Mieterhöhung möglich sein. Bei den Verbotstatbeständen der §§ 557a Abs. 2 und 557b Abs. 2 BGB sollte daher die energetische Modernisierung ausgenommen werden.

2.17

Datenschutz

Das Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der Professoren Artz und Jacoby vom Januar 2011 (vorgestellt am 7. Februar 2011) hat festgestellt, dass das Phänomen Mietnomaden in der professionellen Wohnungswirtschaft deswegen kaum eine Rolle spielt, weil dort nach bisherigem Stand ordnungsgemäße Bonitätsauskünfte eingeholt werden.

Diese Einholung ausreichender Bonitätsauskünfte über Mietbewerber ist durch den Beschluss des "Düsseldorfer Kreises" der Aufsichtsbehörden für den Datenschutz vom 22. Oktober 2009 in Frage gestellt.

Daher muss der Gesetzgeber im Rahmen dieser Mietrechtsreform gesetzlich klarstellen, dass der bisherige Umfang der Bonitätsauskünfte – wie er den Feststellungen des Gutachtens zugrunde liegt – möglich bleibt und darüber hinaus, wie von dem Gutachten gefordert, auch für private Vermieter möglich wird.

Diese Bonitätsauskünfte sind zur Verhinderung des so genannten Mietnomadentums unerlässlich.

Das Problem stellt sich wie folgt dar:

Auf Länderebene wird seit mehreren Jahren eine Diskussion von Wohnungsunternehmen mit den Datenschutzbeauftragten der Länder geführt, welche Bonitätsauskünfte datenschutzrechtlich zulässig sind. Dabei wurden zwischenzeitlich vom "Düsseldorfer Kreis" Anforderungen an die Bonitätsauskünfte entwickelt, die völlig an den Notwendigkeiten der Praxis vorbeigehen und das bisherige Auskunftsverfahren drastisch entwerten. Zu beanstanden sind insbesondere folgende Beschlussinhalte:

- Die Vermieter sollen nur noch dann Auskünfte über negatives Zahlungsverhalten durch die Auskunftseien erhalten dürfen, wenn bei dem Mietbewerber eine "Bagatellgrenze" der Schulden von 1.500 Euro überschritten

ist.

Diese Grenze ist zum einen willkürlich und zum anderen entwertet sie die Kreditauskünfte. Schulden in Höhe von 1.500 Euro übertreffen bei einer durchschnittlichen Miete bereits den für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges maßgebenden Betrag. Außerdem ist Zahlungsunwilligkeit mit vielen kleinen Beträgen für die künftige Mietzahlungswilligkeit oft problematischer als Schulden in größerer Höhe, die gewissenhaft bedient werden.

- Vermieter sollen auch bei ausdrücklicher Einwilligung des Bewerbers keine Selbstauskunft des Mieters annehmen dürfen.

Diese Anforderung des "Düsseldorfer Kreises" widerspricht dem Datenschutzrecht und bedeutet auch, dass Mieter, die Wert auf eine Selbstauskunft legen, um ihre Bewerbungsposition zu verbessern, behindert werden.

Daher muss der Gesetzgeber gesetzlich regeln, dass praxisgerechte Bonitätsauskünfte von Vermietern zulässig sind und nicht gegen den Datenschutz verstoßen.

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 e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. 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 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).