

Mietrechtsanpassungsgesetz Entwurf 10.07.2018



von Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Mit großem medialen Aufkick hat die Bundesregierung einen abgewandelten Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz unter dem 10.07.2018 verabschiedet und ihn zur Erörterung im Bundestag vorgelegt. Dabei wurde der Referententwurf vom 04.06.2018 in erheblichem Maße – aus Sicht des Vermieters – abgeschwächt. Interessant ist zunächst festzustellen, was in dem Regierungsentwurf zu dem Referententwurf alles entfällt.

Ungeregeltes

So ist

1. die beabsichtigte Neuregelung zur Flächenberechnung im frei finanzierten Wohnungsbau in § 554 BGB-E nicht mehr vorgesehen.
2. Die Verlängerung der Frist zur Geltendmachung des Härteeinwands in § 555 b III BGB auf 2 Monate (§ 556 III BGB-E) wird nicht kommen.
3. Die Verpflichtung, in der Modernisierungsankündigung „klar und verständlich und in hervorgehobener Weise“ auf die Möglichkeit des Härteeinwands hinzuweisen, wird nicht realisiert, § 555c II BGB-E.
4. Bei der Mietpreisbremse werden die Angabepflichten bei Abschluss eines neuen Mietvertrages in § 556g I a BGB-E beschränkt auf die Verpflichtungen zur Angabe der Vormiete und der Höhe von unterlassenen Modernisierungsmieterhöhungen. Es waren weitere Auskunftspflichten vorgesehen.

5. Nicht kommen wird eine bundesweite Absenkung der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB auf 8 %.

6. Bleiben soll die Absenkung um 3 % auf die 8 % in Gebieten mit herabgesetzter Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB, also z. B. für die Stadt Göttingen.

Grund des bisherigen Scheiterns des Mietrechtsänderungsgesetzes aus dem Jahr 2013 liegt im Versagen der Bundesländer, eine angemessene Wohnungsbaupolitik zu gestalten und die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Über die Wohnbauförderung hatten wir in unserem Mitteilungsblatt 04/2017 berichtet. Im Land Niedersachsen ist hierfür ein Sonderfinanzierungstopf mit 800 Mill. EUR geschaffen worden, der dauerhaft unabhängig von der jeweiligen Landesregierung in der Lage ist, die Förderung von Wohnraum voranzutreiben. Derzeit werden in Niedersachsen nach dem Bekunden des Ministers Lies 1000 Wohnungen nach dem Nds. Wohnraumbauförderungsgesetz neu errichtet. Dies soll auf 4000 Wohnungen gesteigert werden. So sollten laut Göttinger Tageblatt vom 15. September 2018 40.000 günstige Wohnungen bis 2030 geschaffen werden.

Scheitern des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013

Dessen ungeachtet gibt es eine hohe Nachfrage nach Bestands-Mietwohnungen in Ballungszentren. Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 hatte die Vorstellung, dass durch die Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn insoweit eine Dämpfung erreicht werden könnte. Das war jedoch erfolglos. Aus diesem Grunde versucht man nun dies durch das Mietrechtsanpassungsgesetz praktikabler zu gestalten. Der Regelungsvorschlag sieht im Wesentlichen vor, dass jeder Mieter in Gebieten mit

angespanntem Wohnungsmarkt vor Abschluss des Mietvertrages vom Vermieter darüber informiert wird, ob sich der Vermieter bei der Mietpreisvereinbarung auf eine entsprechende Vormiethöhe berufen kann, die über der ortsüblichen Miethöhe lag. Erteilt der Vermieter dem Mieter diese Auskunft nicht, dann könne er sich nicht auf die zulässige Miethöhe berufen, sondern nur auf die niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mieter hat einen Bereicherungsanspruch. Bisher musste der Mieter danach fragen und rügen.

Mietpreisbremse auf schwachen Füßen

Auf der Vermieterseite ist der Vermieter, der langjährig einen Mieter gehalten hatte und einen sehr niedrigen Mietpreis mit diesem vereinbart hatte, benachteiligt. Darauf haben die Landesverfassungsgerichte in der Vergangenheit auch hingewiesen und haben teilweise die Mietpreisregelungen in Hamburg und München wie auch Berlin für unwirksam erachtet. Dabei sind die bundesrechtlichen Regelungen über die Mietpreisbremse jeweils als verfassungsgemäß bewertet worden, nicht aber die landesrechtliche Umsetzung. Die Mietpreisbremse steht also verfassungsmäßig auf schwachen Füßen. Dies insbesondere deshalb, weil zwar der Bund gesetzgeberisch wie auch finanziell alles Erforderliche veranlasst hat, allerdings die 16 Bundesländer nicht in gebotener Weise den rechtlichen Umsetzungen nachgekommen sind. Vor diesem Hintergrund fällt auf, dass gerade im Bundesrat das Land Berlin, das über ein Jahrzehnt die Wohnraumbauförderung völlig unterlassen hat, trotz finanzieller Zuwendung durch den Bund, die strengsten Regeln für die Mietpreisbremse wünscht.

Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

In Göttingen wollen wir mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen einen anderen Weg gehen. Dabei geht es um das gemeinsame Bündnis zur Schaffung von neuem, insbesondere bezahlbarem

Wohnraum in Göttingen, bei dem die Stadt Göttingen ihre kommunale Verantwortung in erheblichem Maße sieht und aufgrund der verbesserten finanziellen Situation der Stadt Göttingen auch finanziell wahrnehmen kann.

Die Bestandsmieten liegen in Göttingen auf dem Bundesdurchschnitt, der sich bei 5,50 EUR bewegt. Die Bestandsmieten liegen damit unter der Höchstgrenze von 5,60 EUR für Wohnungsberechtigte mit niedrigem Einkommen. Die Angebotsmieten in Göttingen liegen im Jahr 2017 durchschnittlich bei 9,98 EUR, wie es eine Untersuchung von M. Mießner, Universität Göttingen ergab. Für Wohnungsberechtigte mit mittlerem Einkommen liegt die Förderhöchstgrenze bei derzeit 7,00 EUR (sog. 2. Förderweg). Schwierig wird die Situation für den Mieter, der seine Wohnung aufgeben und eine neue Wohnung anmieten muss. Bei gleicher Wohnfläche und gleicher Baualterstufe muss er heute die doppelte Miete entrichten. Das stellt die meisten

Mieter vor nicht lösbare Probleme und behindert die gesellschaftliche Mobilität.

Diese Probleme sind deshalb nur zu lösen, wenn gerade der Normalverdiener bei der Schaffung von Wohnraum gefördert wird. Der Zweite Förderweg ist zu stärken.

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt allerdings über diesem Wert von 7,00 EUR, da diese sich lediglich aus den Mieten zusammensetzt, die in den letzten 4 Jahren erhöht oder neu abgeschlossen worden sind, § 558 II BGB. Dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswert Northeim ist zu entnehmen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel 10% unter den Angebotsmieten liegt.

Das heißt, dass die meisten Mietverhältnisse, die der Vermieter seit Jahrzehnten nicht angefasst hat und auf gleicher Miethöhe lässt, weder Motor noch Bremse bei der Mietpreisentwicklung sind.

In die ortsübliche Vergleichsmiete sind allerdings auch die Neuabschlüsse einzuberechnen, d. h. die Objekte, die aufgrund von Neubauten erstellt worden sind und auf den Markt gelangen. Diese weisen in der Regel das Doppelte der Miethöhe auf, weil die Energieeinsparverordnung zu erhöhten Herstellungskosten geführt hat.

Es gibt bereits Absichten, auch an dem Vergleichsmietensystem Änderungen zu Lasten des Vermieters vorzunehmen. Insbesondere soll die Erstellung von Mietspiegeln erleichtert werden.

Einführung einer Modernisierungsmieterhöhungkappungsgrenze

War der Schwerpunkt der Reform im Jahr 2013 noch die Erleichterung der Energetischen Modernisierung, die helfen sollte die Vereinbarten Klimaziele zu erreichen, so erfolgt mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz eine Rolle rückwärts. Die Mieter sollen bei vermierterseits durchgeführten Modernisierungen entlastet

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner

Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de

pb
In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de

werden und es soll verhindert werden, dass diese in Folge modernisierungsbedingt erhöhter Miete die Wohnung aus wirtschaftlichen Gründen kündigen müssen. Ein Hinausmodernisieren soll verhindert werden. Dazu kam man auf die Idee, Modernisierungsmieterhöhungen auf 3,00 EUR innerhalb von 6 Jahren zu begrenzen.

Die Einführung einer Kappungsgrenze von 3,00 EUR für Umlagen für Modernisierungskosten hat jedoch nur zum Ergebnis, dass sich vermierterseits die eingesetzten finanziellen Mittel auch nur auf diesen Betrag begrenzen werden. Das bedeutet, dass die gesetzgeberische Ziele und Wünsche der Energieeinsparverordnung nicht umgesetzt werden können, weil die Refinanzierung durch die Nutznießer, nämlich die Mieter, nicht sichergestellt ist. Und dies nur deshalb nicht, weil der Gesetzgeber sich aus seiner Verantwortung flüchtet. Er schafft gesetzliche Regelungen für eine Verschärfung von Energieeinsparungen auf der einen Seite, stattet aber die Hälfte seiner Bevölkerung nicht mit den finanziellen Mitteln aus, dieses zu ermöglichen und mitzutragen.

Erwartet er, dass die andere Hälfte der Bevölkerung, nämlich die Vermieterseite, aus eigenen Mitteln dies unentgeltlich finanzieren wird, um ein gesellschaftliches Lob hierfür zu erhalten? Nein es kommt noch besser: Dem Vermieter droht ein Bußgeld mit dem Stigma des Herausmodernisierens des Mieters. Wer eine bauliche Veränderung ankündigt oder durchführt, um in missbräuchlicher Weise den Mieter zur Kündigung zu bewegen, handelt in Zukunft ordnungswidrig, wenn der Regierungsentwurf von dem Bundestag und Bundesrat gebilligt wird. Diese Absicht ist eine bewusste Vergiftung des Vertragsklimas zwischen den Mietvertragspartnern.

Ausblick

Nicht die Änderung des BGB sollte in Angriff genommen werden, sondern die Durchsetzung der bundesrechtlichen Kontrollen gegenüber den Bundesländern. Diese müssen die vom Bund und damit vom Steuerzahler zur Seite gestellten Mittel auch zweckentsprechend für die Wohnraumförderung verwenden.

Wie dargelegt, ist das Land Niedersachsen hiervon explizit auszunehmen, das einen entsprechenden Sonderfonds ge-

bildet hat. Es ist positiv hervorzuheben, dass die Stadt Göttingen durch ihren Oberbürgermeister auf die bestehenden Förderungsmöglichkeiten nach den niedersächsischen Wohnungsförderungsregelungen hingewiesen hat. Wie haben hierüber berichtet. Die Stadt Göttingen – mit den Bündnispartnern im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen – hat derzeit die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass auch entsprechende Mittel lokal zur Verfügung stehen, um Anschubfinanzierungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Sozialdezernentin der Stadt Göttingen, Frau Petra Broistedt, auf unserer kommenden Herbstveranstaltung unseren Mitgliedern im Detail darlegen, was mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen auf der Vermieterseite an Möglichkeiten eröffnet wird. Sie wird ferner über die Initiative zur Mobilisierung von Wohnraum zugunsten der Stadt Göttingen vorstellen.

Dazu laden wir Sie alle gerne ein und freuen uns auf eine rege Beteiligung.

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
IN DER PRINZENSTRASSE GÖTTINGEN
SINCE 1770

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de

Rabattvorteil für Mitglieder

Lünemann ist Kooperationspartner
Qualität seit 1783

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle Artikel außer Aktionsware. Nur für Endverbraucher.

Lünemann GmbH & Co. KG • Grätzelstraße 13 / 15 • 37079 Göttingen
Tel.: 0551/ 493 – 216 • Fax: 0551/ 493 – 115 • Web: www.luenemann.de

Rabattvorteil für Mitglieder

OBI ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle rabattfähigen Artikel beim Bau- und Heimwerkermarkt OBI Göttingen.

OBI Markt • Am Kaufpark 2 • 37079 Göttingen

Rabattvorteil für Mitglieder

HolzLand Hasselbach ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle rabattfähigen Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf
Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de