



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Kurzstellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

**Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts
(Mietrechtsmodernisierungsgesetz)**

für das

**Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 16. August 2018

Ausgangslage

Der Berliner Senat hat in seiner Sitzung am 29. Mai 2018 beschlossen, einen Gesetzesentwurf zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) in den Bundesrat einzubringen.

Hintergrund des Gesetzesentwurfs sind die fortschreitenden Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in der Bundesrepublik Deutschland, die vielerorts durch die hohe Wohnungsnachfrage und die zunehmende Angebotsverknappung und den daraus resultierenden Anstieg der Mieten gekennzeichnet sind.

Nachdem im Jahr 2015 mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz ein erster Schritt zu einer sozialeren Ausgestaltung des Mietrechts unternommen wurde, zielt der vorliegende Gesetzesentwurf darauf ab, das Wohnraummietrecht, insbesondere den Mieterschutz, an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und den Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien neu zu justieren.

Die wesentlichen Kernregelungen betreffen:

- Die Stärkung der Regelungen, die die zulässige Miethöhe bei einem Mietbeginn begrenzen.
- Die Aufhebung der Befristung der Mietpreisbremse.
- Die Streichung der Privilegierung derjenigen Vermieterinnen und Vermieter, die bereits in dem vorangegangenen Mietverhältnis eine hohe Vormiete verlangt haben. Sie sollen künftig den Vermieterinnen und Vermietern gleichgestellt werden, die vor der Wiedervermietung eine Miete unterhalb der sich aus der Mietpreisbremse ergebenden Grenze erzielt haben.
- Die Verlängerung des Zeitraums, der zur Berechnung der Kappungsgrenze heranzuziehen ist von drei auf fünf Jahre.
- Die Erweiterung des Bezugszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre zur Verbesserung der Datenbasis von Mietspiegeln.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird allein dieser als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt. Ein qualifizierter Mietspiegel soll im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt werden.
- Die Absenkung des Umlagesatzes, mit dem Vermieterinnen und Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieterinnen und Mieter weitergeben können von elf auf sechs Prozent.
- Die ausschließliche Berücksichtigung von energetischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Barrierefreiheit und altengerechten Herrichtung zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung.

- Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für die Höhe der Modernisierungsumlage von zwei Euro pro Monat je Quadratmeter in einem Zeitraum von acht Jahren. Abweichend davon soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen dürfen.
- Die Chance für Mieterinnen und Mieter bei vollständiger Befriedigung der Vermieterinnen und Vermieter auch bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können, sofern die Mietrückstände rechtzeitig ausgeglichen worden sind.
- Die Ahndung von Verstößen gegen die Regelungen der Mietpreisbremse als Ordnungswidrigkeit.

Das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 16. Juli 2018 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte herangetreten, den Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) im Wege eines Beratungsverfahrens (§ 6 Abs. 5 MFG NRW) auf seine Mittelstandsverträglichkeit zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- DBG NRW
- unternehmer nrw
- Gemeinsame Stellungnahme von Handwerk.NRW und WHKT

Die Clearingstelle Mittelstand hat auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen das Meinungsbild zusammengefasst.

Grundsätzliche Positionen

Aus Sicht des DGB NRW besteht bei dem Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz erheblicher Nachbesserungsbedarf. In der jetzigen Form leiste das Gesetz keinen wirkungsvollen Beitrag, die drastischen Mietpreissteigerungen einzudämmen.

Der DGB NRW äußert, dass eine wirksame Anpassung des Mietrechts direkte Auswirkungen auf kleine und mittlere Unternehmen (KMU) im Bereich der Fachkräftesicherung hätte. Auf dem derzeitig angespannten Wohnungsmarkt sei es für Beschäftigte oft nicht möglich, preisgünstigen Wohnraum in Betriebsnähe anzumieten. Kleine und mittlere Unternehmen in Köln, Bonn, Düsseldorf, Münster und weiteren Städten hätten es daher schwerer, Fachkräfte an sich zu binden oder neue zu werben. Je nach Branche und Region erreichen die Mietkosten nach Aussagen des DGB NRW über 40 % des zur Verfügung stehenden Nettolohnes ihrer Beschäftigten. Damit werde der Wohnungsmarkt zukünftig mehr und mehr zum Standortfaktor für Unternehmen. Eine wirksame Mietpreisbremse wäre aus Sicht des DGB NRW ein Schritt um dem Wohnungsmarkt zu regulieren.

Negative Einflüsse auf kleine und mittlere Unternehmen werden vom DGB NRW nicht gesehen. Als Mieter könnten die Inhaber von kleinen und mittleren Unternehmen natürlich auch von einer wirksamen Gesetzesänderung profitieren.

unternehmer nrw steht dem Gesetzesentwurf grundsätzlich sehr kritisch gegenüber und argumentiert, dass die gesetzliche Begrenzung der Preissteigerungen für Mieten die grundlegende Knappheit am Markt nicht heilen könne. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum insbesondere in wachsenden Städten und Ballungsräumen und die damit verbundenen Belastungen gerade von Haushalten im unteren und mittleren Einkommenssegment, sind nach ihrer Auffassung daher nicht mit Mitteln des Mietrechts zu lösen. Eine Änderung des Mietrechts sei vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Stattdessen bedürfte es ihres Erachtens eines Planungs- und Baubeschleunigungsgesetzes auf Bundesebene sowie Maßnahmen zur Senkung der Baukosten und zur Mobilisierung von Bauland, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum aufzulösen.

Die Herausforderung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum allerdings ist aus Sicht von unternehmer nrw eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die mit Fragen des Mietrechts nicht vermischt werden dürfe. Geschehe dies doch, werde dies ihres Erachtens auch für kleine und mittlere Unternehmen in Nordrhein-Westfalen erhebliche Auswirkungen haben. Betroffen seien insbesondere die Wohnungswirtschaft und das Baugewerbe. Zu berücksichtigen sei auch, dass ein großer Anteil der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen von Privatvermietern angeboten werde.

Die nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen sehen sich als von den Regelungen zur Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Dies beziehe sich auf die Absenkung des Umlagesatzes sowie die sachliche Begrenzung umlagefähiger Maßnahmen auf energetische Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Barriereminderung.

Besondere Anmerkungen

Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)

unternehmer nrw befürwortet die Aufnahme der Maßnahmen in § 555b BGB als Modernisierungsmaßnahme. Allerdings werde durch die in § 559 BGB beabsichtigten Einschränkungen der Modernisierung dieser Vorteil wieder zunichtegemacht. Ziel sollte es sein, dass Menschen in ihren gewohnten vier Wänden so lange wie möglich wohnen bleiben können.

Unternehmer nrw spricht sich für eine weitere Ergänzung der beabsichtigten Maßnahmen aus. So würde die Digitalisierung unserer Gesellschaft nur mit Hochgeschwindigkeitsnetzen auch in Gebäuden gelingen. Der Fokus müsste dabei auf infrastrukturellen Gesamtlösungen für die Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und dürfte nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen. Das „Gesetz zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) verhindere bzw. erschwere Eigentümern Breitband-Investitionen in ihre Gebäude und müsse daher ebenfalls dringend reformiert werden. Die Infrastruktur der Zukunft auch in den Gebäuden werde Glasfaser sein. Zur Sicherstellung, dass insbesondere Glasfaserinvestitionen in den Gebäuden wirtschaftlich dargestellt werden können, müssten diese, so der Unternehmerverband, dringend in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung (§ 556d Absatz 2 BGB)

Aus Sicht von unternehmer nrw führt die Aufhebung der Befristung der Mietpreisbremse und Abschaffung der Ausnahmvorschriften zu einer starken Einschränkung der Bewirtschaftung der Bestände und stellt insoweit einen bedenklichen Eingriff in das Eigentum sowie die langfristige Finanzierung der Bestände dar. Darüber hinaus würde die Streichung des Ausnahmetatbestandes der höheren Vormiete in der Vermietungspraxis letztlich auch der Streichung des Ausnahmetatbestandes für Erstbezugswohnungen gleichkommen.

Der Zweck der Mietpreisbremse wird aus Sicht des Verbandes nicht durch das Gesetz erreicht werden können, sondern nur durch Maßnahmen, die Wohnungsneubau schaffen. Insofern dürfe die Mietpreisbremse als Fremdkörper im Mietrecht nicht über den gesetzlich bestimmten Endtermin hinaus verlängert werden, sondern sei spätestens dann zu beenden.

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

unternehmer nrw wertet die mit der Regelung beabsichtigte Senkung des Mieterhöhungspotenzials um 40 Prozent als Eingriff in das Eigentum des Vermieters. Auch hier gelte, dass das Mietrecht kein geeignetes Instrument für die Behebung von Versorgungsproblemen und Mangelerscheinungen am Wohnungsmarkt sein könne.

Qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB)

Aus Sicht von unternehmer nrw kommt die Verlängerung des Berechnungszeitraums des Mietspiegels einem längerfristigen Einfrieren der Miete gleich. Dies führe zu einer Abwertung der Wohnungsbestände mit weitreichenden Folgen für die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen in Neubau oder Modernisierung. Diese Abwertung der Unternehmenswerte wäre aus Sicht des Verbandes ein ganz erheblicher Eingriff in das Eigentum. Der Mietspiegel sei kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern wortwörtlich „ein Spiegel“ zur Abbildung des Mietniveaus einer Gemeinde.

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB)

a.) § 559 Absatz 1 BGB

Der DBG NRW beurteilt die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf sechs Prozent als nicht weitreichend genug. Notwendig sei eine Absenkung auf vier Prozent und eine absolute Obergrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen von 1,50 Euro pro Quadratmeter. Die Reduzierung der Modernisierungsumlage solle zudem nur in rund 340 Städten und Gemeinden Deutschlands mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelten. In diesen Städten würde bereits heute schon eine 15-prozentige Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete gelten. Das sei nicht ausreichend, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu regulieren.

Unternehmer NRW äußert, dass die Vorschläge des Gesetzesentwurfs über den des Bundesjustizministeriums zur Absenkung und Kappung bei Mieterhöhung nach Modernisierung nach § 559 BGB-E noch weit hinausgehen. Die Absenkung von bisher elf auf nur noch sechs Prozent und eine Kappungsgrenze von 2,00 Euro/Quadratmeter/Monat innerhalb von acht Jahren, gegenüber dem Entwurf des BMJV, der auf acht Prozent und einer Kappung auf 3,00 Euro innerhalb von sechs Jahren abzielt, stelle einen so weitgehenden Eingriff in die Möglichkeiten der Modernisierungsumlage dar, dass damit der Erfolg der Energiewende und des altersgerechten Umbaus im Gebäudebestand untergraben würde. Somit würden nicht zuletzt auch die demografiepolitischen Ziele der Bundesregierung konterkariert. Die Durchführung von Modernisierungen würde im allgemeinen Interesse liegen, vgl. BT-Drucksache 14/4553 zu § 559 BGB Seite 58.

Der Unternehmerverband führt weiterhin aus, dass die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB betriebswirtschaftlich erforderlich ist, um im wesentlichen drei Aufwandskomponenten abzudecken: Werteverzehr (Abschreibung), Zinsen sowie Instandhaltungskosten, die auf die wertverbessernden Maßnahmen anfallen.

Bei der Berechnung der Modernisierungsumlage sei zu berücksichtigen, dass bei Modernisierungen oft in gewissem Umfang Maßnahmen und Kostenbestandteile enthalten sind, mit denen Mängel behoben werden oder die aufgrund von Abnutzung oder Alterung entstehen. Diese Kostenbestandteile, die durchaus 40%-60 % betragen könnten, seien nicht in vollem Umfang anrechenbar. Die Bemessungsgrundlage für die Modernisierungsumlage sei um den Anteil von Erhaltungsaufwendungen oder Instandhaltungsaufwand zu verringern. Insofern könne nur ein Teil der aufgewendeten Kosten der Mieterhöhung zugrunde gelegt werden. Je weiter man sich von den bisherigen 11% entferne, umso weniger könnten die jeweiligen Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

Eine Absenkung der Mieterhöhung auf sechs Prozent bedeutet laut Unternehmer NRW, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Dabei handele es sich insbesondere um solche Maßnahmen, die der Mieter selber wünscht – z.B. den Anbau eines Aufzugs und generell altersgerechte Umbaumaßnahmen.

Die Diskussion um den richtigen Prozentsatz würde immer wieder geführt werden. Dies führe zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährde die Energiewende, die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und auch die Digitalisierung am Wohnungsmarkt. Notwendig sei daher eine dauerhafte Lösung, in der der Prozentsatz beispielsweise an den Zinssatz zu koppeln sei. Eine Zinsgleitklausel, die bei veränderten Zinssätzen greife, könne ein sinnvolles Instrument sein.

b.) § 559 Absatz 4 BGB

unternehmer nrw hält die Regelung des § 559 Absatz 4 Satz 4 BGB im Hinblick darauf, dass Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nach der Regelung des § 559 Absatz 1 BGB überhaupt nicht mehr umlegbar sein sollen, für nicht nachvollziehbar. Hier sei ein Widerspruch im Gesetzgebungstext. In der Begründung auf Seite 39 zu § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB werde klargestellt, dass die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten künftig nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b Nr.1 BGB) und barriereermindernde Maßnahmen (§ 555b Nr. 8 BGB-E) eröffnet werde. Die übrigen Maßnahmen würden demgegenüber nicht zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen.

Der Verband befürwortet allenfalls die in § 559 Absatz 4 Satz 3 ff. BGB vorgesehene Regelung, dass die Härtefallregelung nicht anwendbar ist, wenn die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sofern solche Maßnahmen überhaupt weiterhin umlegbar wären.

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung (§ 559b BGB)

Unternehmer nrw äußert, dass im § 559b Absatz 3 BGB übersehen wird, dass mit der Modernisierung auch der Wohnwert der Wohnung steigt und sich das dauerhaft auch durch die Miete widerspiegeln muss. Darüber hinaus stelle die vorgeschlagene Regelung einen enormen und langfristig auch kaum handhabbaren Verwaltungsaufwand für den Mieter dar. Unklar sei unter anderem, wie diese Regelung im Falle eines Mieterwechsels umgesetzt werden soll bzw. wie rechtssichere Mieterhöhungsverlangen auf der Basis von solcherart faktisch zwei parallelen Mieten gestaltet werden könnten.

Dies stelle eine erhebliche Einschränkung der Vorgehensmöglichkeiten der Vermieter bei rückständigen Zahlungen der Mieter dar. Unklar sei, welche Art von Einwänden hier seitens der Mieter vorgebracht werden sollen. Dies würde zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen.

Problematisch erscheint nach Ansicht von unternehmer nrw die Festlegung des Härtefalls insoweit, als durch die Wahl der Bruttowarmmiete als Berechnungsgrundlage Mieter mit sehr hohem Energieverbrauch gegenüber sehr energiebewussten Mietern bevorzugt würden, da sich mit steigendem Energieverbrauch die Bruttowarmmiete erhöhe. Darüber hinaus sei eine rein pauschale Betrachtung aus der Vermietungspraxis an dieser Stelle nicht zielführend, da individuelle Situationen individuelle Lösungen erforderten.

Kündigungsschutz, ordentliche Kündigung des Vermieters (§ 573 BGB)

Nach Aussagen von unternehmer nrw wird durch die Regelung dem Vermieter eine Kündigungsmöglichkeit, die bisher bestand und von der Rechtsprechung auch anerkannt war, genommen. Es werde keine Rücksicht darauf genommen, dass auch die Pünktlichkeit der Zahlung für den Vermieter im Hinblick auf die Zuverlässigkeit des Mieters als seinen Vertragspartner relevant ist.

Mietpreisüberhöhung (§ 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

DGB NRW wertet die Einführung eines Ordnungswidrigkeitstatbestandes als richtigen Schritt. Die Regelungen werden demnach aber nur in Einzelfällen zur Anwendung kommen können, da die Absicht des Herausmodernisierens nur schwer nachweisbar sein dürfte.

Laut unternehmer nrw werden mit der Regelung die Festlegungen des Bundesgerichtshofs aus der Rechtsprechung der Jahre 2004/2005 ausgehebelt. Der notwendige Vortrag der Mieter hinsichtlich ihrer Bemühungen für die Wohnungssuche werde erheblich reduziert, sodass eine Gefahr der Kriminalisierung der Vermieter bestehe.

Es dürften jedoch nur die Fälle erfasst werden, in denen der Mieter durch die Modernisierung zum Auszug aus der Wohnung bewegt werden soll. Die Tatbestandsmerkmale sollten daher auf schikanöses Verhalten, dem Umstand, dass eine Modernisierungsmaßnahme trotz Ankündigung und nach Auszug des Mieters nicht durchgeführt wird oder der Angabe eines Betrages, der – ggf. in Anlehnung an § 5 WiStG – weit über den nach § 559 BGB zulässigen Betrag für eine Mieterhöhung nach Modernisierung hinausgeht, begrenzt werden. Hierdurch ließe sich missbräuchliches Verhalten effizient unterbinden.