

# Stellungnahme des AWO Bundesverbandes

zum Referentenentwurf  
des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Stand: August 2018

---

## Inhalt

<b>I. Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>II. Zu den Neuregelungen im Einzelnen</b>	<b>3</b>
1. Mietpreisbremse	3
a. Auskunftspflicht	3
b. Einfache anstatt qualifizierter Rüge	3
2. Modernisierungsmieterhöhung	4
a. Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungen	4
b. Vereinfachtes Verfahren und Formvorschriften	5
3. Sanktionen bei Herausmodernisierung	5
a. Einführung einer Schadensersatzpflicht	5
b. Verankerung eines Ordnungswidrigkeitentatbestands	6
<b>III. Schlussbemerkungen</b>	<b>7</b>

## I. Vorbemerkung

Der Bundesverband der Arbeiterwohlfahrt (AWO) bedankt sich beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz für die Möglichkeit, den vorliegenden Referentenentwurf kommentieren zu können.

Die Arbeiterwohlfahrt gehört zu den sechs Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege und wird bundesweit von über 335.000 Mitgliedern, 66.000 ehrenamtlich engagierten Helferinnen und Helfern sowie 225.000 hauptamtlichen Mitarbeiter\*innen getragen. Bundesweit unterhält die AWO zahlreiche Beratungs- und Hilfsangebote in den unterschiedlichsten Handlungsfeldern. Im Mittelpunkt steht für die AWO die Überlegung, dass die Wohnung, das Zuhause für jeden Menschen von existenzieller Bedeutung ist. Gegenwärtig ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung in Deutschland für immer mehr Menschen schwierig geworden. Besonders Personen mit geringem oder auch mittlerem Einkommen müssen entweder hohe Hürden auf sich nehmen, bevor sie geeigneten Wohnraum finden oder werden zunehmend aus bestimmten Wohnquartieren verdrängt. Vor diesem Hintergrund interpretiert und bewertet die AWO die vorgelegten Ergänzungen und Anpassungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die AWO begrüßt ausdrücklich, dass mit dem Referentenentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes Nachjustierungen auf den Weg gebracht werden sollen, weil die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) bisher nicht zu den erhofften Wirkungen geführt haben. Dies kann jedoch nur funktionieren, wenn eine Reihe von Maßnahmen ergriffen wird, um Mietpreiserhöhungen zu begrenzen und zu drosseln.

Eine klare Signalwirkung erhofft sich die AWO auch von den geplanten Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierung, denn gerade Haushalte mit geringem Einkommen und Personen im SGB II oder SGB XII-Leistungsbezug müssen besser geschützt werden vor der Durchführung baulicher Veränderungen in der Absicht, den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen (sog. Herausmodernisieren). Die in § 559d Abs. 2 S. 1 BGB-E niedergelegte Vermutung, um dem Mieter die Beweisführung zu erleichtern, erscheint zielführend und sinnvoll um die Rechtsposition dieser Haushalte zu stärken. Auch die Folgeänderung in § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes ist konsequent und notwendig, um Tatbestände des sog. Herausmodernisierens behördlich mit einer Geldbuße ahnden zu können.

Vor diesem Hintergrund möchte sich der AWO Bundesverband im Wesentlichen zu den neuen vorvertraglichen Auskunftspflichten des Vermieters, zu den vorgesehenen Verfahrenserleichterungen („einfache Rüge anstatt qualifizierter Rüge“) und einigen mit dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum eng verknüpften Aspekten äußern. In der Anlage zur Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMJV für das MietAnpG fügen wir die vom Präsidium des AWO Bundesverbandes beschlossene Positionierung „Wohnen.Menschen.Recht – Wohnraum ist Lebensgrundlage und keine Ware“ aus dem Juli 2018 bei.

## **II. Zu den Neuregelungen im Einzelnen**

### **1. Mietpreisbremse**

#### **a. Auskunftspflicht**

##### *Geplante Neuregelung*

Beruft sich der Vermieter bei Neuvermietung auf die Vormiete oder eine Modernisierung oder handelt es sich bei der zu vermietenden Wohnung um Neubauten, die eine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent rechtfertigen, muss er dem Mieter nach § 556g BGB-E künftig vor Abschluss des Mietvertrages das Vorliegen einer solchen Ausnahme mitteilen.

##### *Bewertung der AWO*

In der Praxis zeigen die Regelungen der Mietpreisbremse aus verschiedenen Gründen nicht die gewünschte Wirkung: ein Großteil der Vermieter\*innen hält sich nicht an die gesetzlichen Regelungen. Zudem können Mieter\*innen oft nicht erkennen, ob ihr\*e Vermieter\*in gegen die Mietpreisbremse verstößt, auch weil Vermieter\*innen bei einer Neuvermietung nicht verpflichtet sind, die bisherige Miete anzugeben. Hinzu tritt, dass Mieter\*innen angesichts der angespannten Lage oftmals froh sind, überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben und nicht gegen zu hohe Mieten vorgehen.

Die geplante Neuregelung ist deshalb ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Auch kann der Vermieter die Auskunftspflicht mit dem in der Praxis üblichen Zuleiten eines Mietvertragsentwurfs einfach und unbürokratisch erfüllen. Eine Erstreckung der Auskunftspflicht auf weitere Ausnahmetatbestände wäre aus Sicht der AWO sinnvoll und erforderlich. Das Textformerfordernis nach § 126b BGB erscheint geeignet und zielführend, um der Dokumentation der Information Rechnung zu tragen. Die Rechtsfolge, dass sich der Vermieter auf die höhere Miete nicht berufen kann, wenn er seiner Auskunftspflicht nicht nachgekommen ist, erscheint konsequent. Genauso wichtig wie die Einführung von Informationspflichten ist es, in das Gesetz Sanktionen für Vermieter\*innen aufzunehmen, die sich nicht an die Mietbremsenregelungen halten.

#### **b. Einfache anstatt qualifizierter Rüge**

##### *Geplante Neuregelung*

Um Beanstandungen gegen zu hohe Mietzahlungen geltend zu machen, wird das bislang in § 556g Abs. 2 S. 1 BGB enthaltene Erfordernis einer qualifizierten Rüge des Verstoßes gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse gestrichen. Es genügt zukünftig vielmehr, dass der Mieter die zu hohe Miete gegenüber dem Vermieter in einfacher Weise mitteilt („einfache anstatt qualifizierter Rüge“). Der Mieter muss somit keine Tatsachen mehr recherchieren und vorbringen, auf welchen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

## *Bewertung der AWO*

Wir begrüßen die Verfahrenserleichterung zugunsten der Mieter\*innen dahingehend, dass die Rüge durch den Wegfall des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB zukünftig nicht mehr qualifiziert werden muss. Die Pflicht zur qualifizierten Rüge war bei Einführung der Mietpreisbremse sehr stark an den Interessen der Vermieter\*innen ausgerichtet und trug dem Umstand Rechnung, dass der Mieter sich zunächst auf die vereinbarte Miethöhe eingelassen hatte (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 32). Der hohe Zeitaufwand für den Mieter, sich in das Thema einzuarbeiten, die notwendigen Tatsachen zu recherchieren und zu dokumentieren geriet dabei aus dem Blick.

Der Wegfall des Erfordernisses einer qualifizierten Rüge stärkt die Rechtsposition der Mieter\*innen und wird dazu beitragen die Einhaltung der Bestimmungen der Mietpreisbremse zu stützen. Die AWO geht - ebenso wie das BMJV in seinen Ausführungen zum Erfüllungsaufwand auf S. 15 des Referentenentwurfs - nicht davon aus, dass die Vereinfachung zu einer drastischen Erhöhung der Fallzahlen führen wird. Es ist vielmehr anzunehmen, dass sich der Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger angesichts der geringen Klageneigung von Mieter\*innen in einem überschaubaren Rahmen bewegen wird.

## **2. Modernisierungsmieterhöhung**

### **a. Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungen**

#### *Geplante Neuregelung*

Durch das MietAnpG soll der Prozentsatz, nach dem der Vermieter die Miete um die für die Modernisierung der Miete aufgewendeten Kosten erhöhen darf (sog. Modernisierungsmieterhöhungssatz) in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt für fünf Jahre von elf auf acht Prozent abgesenkt werden (§ 559 Abs. 1 BGB-E). Zusätzlich sollen alle Mieterhöhungen nach Modernisierung einer Kappungsgrenze unterzogen werden. Die Miete kann in Zukunft innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche steigen. Die Grundflächen von Balkonen oder Loggien werden dabei nur zu einem Viertel angerechnet (§ 559 Abs. 3a BGB-E).

#### *Bewertung der AWO*

Die Senkung des Prozentsatzes, zu dem Modernisierungskosten umgelegt werden können, wird vom AWO Bundesverband begrüßt. Bisher wurden die Modernisierungskosten als Teil der Klimaschutzziele der Bundesregierung, welche eine Steigerung der Energieeffizienz und eine höhere Modernisierungsquote vorsehen, sehr deutlich auf die Mieter\*innen umgelegt. Konnten sich diese die neue erhöhte Miete nicht leisten, blieb ihnen oftmals nur das Sonderkündigungsrecht aus § 555e BGB. Mit Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts verlieren die Mieter\*innen in Gebieten mit Wohnungsmangel jedoch oftmals ihr direktes soziales Umfeld. Das Absenken des Modernisierungsmieterhöhungssatzes bei gleichzeitiger Einführung einer Kap-

pungsgrenze stärkt die Rechtsposition der Mieter\*innen und trägt zum sozialen Ausgleich bei. Es bleibt zu hoffen, dass auch Personen im unteren und mittleren Einkommenssegment, die oftmals in modernisierungsbedürftigen und nicht energieeffizienten Wohnungen leben, von der Neuregelung profitieren können.

## **b. Vereinfachtes Verfahren und Formvorschriften**

### *Geplante Neuregelung*

Zukünftig können Vermieter\*innen eine Modernisierungsmieterhöhung nach dem sog. vereinfachten Verfahren durchführen. Dieses soll bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Investitionsvolumen von 10.000 Euro je Wohnung zum Tragen kommen. Die von dieser Summe abzuziehenden Instandhaltungskosten werden mit 30 Prozent pauschaliert (vgl. § 559c BGB-E). Sowohl in der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E als auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB-E müssen Vermieter\*innen zukünftig schon in der Modernisierungsankündigung mitteilen, wie hoch die zu erwartende Mieterhöhung sein wird (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB-E).

### *Bewertung der AWO*

Die Einführung einer zusätzlichen Variante der Modernisierungsmieterhöhung durch das vereinfachte Verfahren wird von der AWO mit Vorsicht betrachtet. Wie das BMJV in der Begründung zum Regelungsentwurf schreibt, bestehen die Nachteile des Vereinfachten Verfahrens für den Mieter insbesondere in der Pauschalierung der Instandhaltungskosten sowie der fehlenden Möglichkeit, sich auf einen wirtschaftlichen Härtefall zu berufen. Hier wird es in der Praxis drauf ankommen, die zeitliche Begrenzung einzuhalten und darauf Acht zu geben, dass bei Ausschöpfen des Höchstbetrages von 10.000 Euro in den kommenden fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen erfolgen. Die höheren formellen Hürden im Mietrecht für Modernisierungen werden von der AWO begrüßt. Es erscheint folgerichtig, dass Vermieter künftig schon in der Modernisierungsankündigung auf die zu erwartende Mieterhöhung sowie Form und Frist der Härteeinwendung hinweisen müssen.

## **3. Sanktionen bei Herausmodernisierung**

### **a. Einführung einer Schadensersatzpflicht**

#### *Geplante Neuregelung*

Um Mieter\*innen vor einem bewussten und absichtlichen „Herausmodernisieren“ durch den Vermieter zu schützen, wird in § 559d BGB-E ein Schadensersatzanspruch geregelt. Künftig sollen Mieter in den Fällen Schadensersatz verlangen können, in denen der Vermieter eine bauliche Veränderung angekündigt oder auf eine Weise durchgeführt hat, um den Mieter zur Kündigung zu bewegen. Eine solche Absicht des Vermieters wird ferner vermutet, wenn bauliche Veränderungen nicht inner-

halb von 12 Monaten nach Ankündigung begonnen werden (vgl. § 559d Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 BGB-E). Etwas anderes soll nur dann gelten, wenn der Vermieter die Verzögerung nicht zu vertreten hat (§ 559d Abs. 2 S. 2 BGB-E).

#### *Bewertung der AWO*

Der stärkere Schutz der Mieter\*innen vor dem sog. Herausmodernisieren sowie die Einführung eines Anspruchs auf Schadensersatz des Mieters gegen den Vermieter werden von der AWO ausdrücklich begrüßt. Bedauerlich ist jedoch, dass die in § 559d Abs. 2 S. 1 BGB-E niedergelegte Vermutung einer Erleichterung in der Beweisführung zugunsten der Mieter\*innen zwischen den Ressorts noch strittig ist und bisher nur in Klammern gesetzt wurde. Wie bereits im Positionspapier „Wohnen.Menschen.Recht“ ausgeführt, werden wirksame Mietpreisbremsenregelungen nur geschaffen, wenn auch Rechtsfolgen für Vermieter\*innen in das Gesetz aufgenommen werden. Wie das BMJV auf S. 33 der Begründung zum Referentenentwurf ausführt, überzeugt es hier eine Parallele zur Rechtsprechung bei Kündigung wegen Eigenbedarfs zu ziehen: wenn der Vermieter die angekündigten baulichen Veränderungen, ähnlich dem behaupteten Selbstnutzungswillen, nicht in die Tat umsetzt, erscheint es plausibel eine Darlegungs- und Beweislastumkehr zugunsten des Mieters anzunehmen. Die Rückausnahme in § 559d Abs. 2 S. 1 BGB-E dürfte in der Praxis genügend Abhilfe schaffen für die Fälle, in denen Vermieter keinen Einfluss darauf haben, dass Bauunternehmen erst verzögert mit den Baumaßnahmen beginnen können.

### **b. Verankerung eines Ordnungswidrigkeitentatbestands**

#### *Geplante Neuregelung*

Für die Fälle, in denen der Vermieter bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise angekündigt oder durchgeführt hat, in der Absicht den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, soll in § 6 Wirtschaftsstrafgesetz-E (WiStG-E) ein Ordnungswidrigkeitentatbestand verankert werden. Dem Vermieter soll in diesen Fällen eine Geldbuße bis zu 10.000 Euro auferlegt werden können.

#### *Bewertung der AWO*

Die Einführung eines neuen Ordnungswidrigkeitentatbestands in das WiStG wird von der AWO ausdrücklich begrüßt. Wie die AWO bereits in ihrem aktuellen Positionspapier „Wohnen.Menschen.Recht“ angemerkt hat, muss das Wirtschaftsstrafgesetz insgesamt reformiert und praxistauglicher ausgestaltet werden, um kein stumpfes Schwert mehr zu sein. Wie das BMJV auf S. 39 der Begründung zum Referentenentwurf ausführt, erscheint es notwendig eine über § 17 Abs. 1 OWiG deutlich hinausgehende Bußgeldandrohung in Ansatz zu bringen, um insbesondere diejenigen Vermieter empfindlich zu treffen, die eine Vielzahl von Mietobjekten zu Renditezwecken erwerben und nicht davor zurück schrecken, diese unter Zuhilfenahme des Herausmodernisierens möglichst gewinnbringend weiterzuvermieten.

#### **4. Erfüllungsaufwand**

Der Referentenentwurf zum MietAnpG beinhaltet im Allgemeinen Teil der Begründung auf S. 17 ff. Ausführungen zum geschätzten Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft. Das BMJV geht hierbei davon aus, dass durch die Einführung der neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht für Vermieter\*innen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556g Abs. 1a BGB-E in etwa ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 216.000 Euro entstehen wird, welchem jedoch eine Ersparnis aus der Erfüllung von Informationspflichten in Höhe von etwa 5.000 Euro gegenüberzustellen ist. Für die Wirtschaft sieht das BMJV im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen durch die geänderten Informationspflichten eine Entlastung um Bürokratiekosten von 905.000 Euro vor. Diese Entlastung wird insbesondere auf die Einführung des vereinfachten Verfahrens nach § 559c Abs. 1 S. 2 BGB-E zurückgeführt.

Der AWO Bundesverband erachtet die Ausführungen zum Erfüllungsaufwand als gut nachvollziehbar. Zwar entzieht es sich unserer Kenntnis, inwieweit die detaillierte Kalkulation aus zeitlichem Erfüllungsaufwand und Personalkosten pro Fall den konkreten Erfahrungswerten der Wohnungswirtschaft entspricht. Die AWO teilt jedoch die Einschätzung, dass der Aufwand aus der Erfüllung der vorvertraglichen Informationspflichten eingegrenzt werden kann, indem die Information in Textform, z. B. durch eine E-Mail erfolgt oder die Information unmittelbar in das Mietvertragsdokument aufgenommen wird. Die AWO stimmt überdies mit dem BMJV darin überein, dass die Mieter\*innen infolge der Neuregelung weniger Auskunftsgesuche stellen dürften und somit eine Entlastung bei den Sachkosten erzielt werden kann. Die Einführung des vereinfachten Verfahrens für Modernisierungsankündigungen bei Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen dürfte diese Entwicklung flankieren.

### **III. Schlussbemerkungen**

Die AWO unterstützt die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz auf den Weg gebrachten Nachjustierungen bei der Mietpreiskontrolle sowie die Stärkung des Schutzes der Mieter\*innen vor dem sog. Herausmodernisieren. Die Bundesregierung löst mit dem vorgelegten Referentenentwurf ein zentrales Versprechen aus dem Koalitionsvertrag ein, nämlich die Wirkung der Mietpreiskontrolle durch Einführung von Informationspflichten des Vermieters zu Mietbeginn zu verbessern. Damit in der Praxis jedoch eine echte Mietpreiskontrolle zum Tragen kommt, muss sichergestellt werden, dass Sanktionen bei Verstoß des Vermieters gegen die Auskunftspflicht greifen. Die AWO plädiert deshalb mit Nachdruck dafür, dass über die im Entwurf vorgesehene Rechtsfolge innerhalb der Bundesregierung Einigkeit erzielt wird. Dasselbe gilt aus Sicht des AWO Bundesverbandes auch für die im Referentenentwurf in Parenthese gesetzte Umkehr der Darlegungs- und Beweislast zugunsten der Mieter\*innen, sofern der Vermieter nicht binnen eines Jahres nach Zugang der Modernisierungsankündigung mit der angekündigten baulichen Maßnahme begonnen hat.

Ungeachtet der mit dem Referentenentwurf auf den Weg gebrachten Nachjustierungen bei der Mietpreisbremse und der Modernisierungsmieterhöhung bedarf es aus Sicht der AWO einer Reihe weiterer Maßnahmen, um der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gerecht zu werden. Wie eine jüngst im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung veröffentlichte Studie zeigt, fehlen in deutschen Großstädten fast zwei Millionen erschwingliche Wohnungen und die Lage dürfte sich zukünftig noch verschärfen (vgl. Lebuhn/Holm/Junker/Neitzel: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 63, April 2018). Die AWO sieht es deshalb als unerlässlich an, den sozialen Wohnungsbau zu stärken und fordert verstärkte Kraftanstrengungen, um den gestiegenen Wohnraumbedarf durch die Gewinnung zusätzlicher bzw. Erhaltung bestehender Wohnungen zu decken (vgl. dazu ausführlich AWO Positionspapier „Wohnen.Menschen.Recht – Wohnraum ist Lebensgrundlage und keine Ware, Juli 2018 - in der Anlage).

AWO Bundesverband  
Berlin, im August 2018

**Anlage**