



Stellungnahme

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft
Deutschland**

zum

**Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Ergänzung der
Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur
Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der
Mietsache**

(Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Berlin, 2.11.2018

Mit dem vorliegenden Regierungsentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes soll ein Teil der im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD enthaltenen Vereinbarungen zur Änderung des Mietrechts umgesetzt werden. Aus Sicht der BID ist eine Änderung des Mietrechts nicht erforderlich. Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vorgeschlagenen Änderungen stehen im Widerspruch zu den übrigen politischen Zielsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Wohnraumversorgung. Wenn aber Änderungen am Mietrecht politisch gewollt sind, dann dürfen diese auf keinen Fall über die im vorgelegten Gesetzesentwurf geplanten Änderungen hinausgehen.

Die BID appelliert an die Regierungskoalition, es zumindest bei dem vorgelegten Paket zu belassen und dieses nur im Detail anzupassen (siehe B.). Diese stellen die Immobilienwirtschaft bereits vor eine enorme Herausforderung, so dass weitere Verschärfungen kaum verkraftbar wären. Dies gilt insbesondere für eine mögliche Erweiterung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe A.). Um die Wohnungsnot in den Ballungszentren zu bekämpfen, werden Wohnungen benötigt. Verschärfungen des Mietrechts sind kontraproduktiv, da sie unmittelbar auf die Investitionsbereitschaft Einfluss nehmen. Durch sie entsteht keine neue Wohnung. Insbesondere die Vorschläge, die in den Anträgen der Fraktion DIE LINKE „Mieterhöhungstopp jetzt“ (BT-Drs. 19/4829) und „Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern“ (BT-Drs. 19/4885) sowie in dem der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN „Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern“ (BT-Drs. 19/2976) formuliert sind, sind Gift für die

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Ansprechpartner/in zur Vorlage
Name: Dr. Christian Osthus
Funktion: Justiziar/Leiter Recht

Tel.: 030 / 275726-12
Fax: 030 / 275726-49
E-Mail: christian.osthus@ivd.net

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Durch sie wird der Mangel verwaltet, nicht aber behoben.



A. Verlängerung Bezugszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (derzeit nicht Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens)

Es steht zu befürchten, dass die Erweiterung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit 4 auf 6 Jahre in das parlamentarische Verfahren eingebracht wird. Die BID lehnt jede Verlängerung des Bezugszeitraumes zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entschieden ab, da dies zu einem Einfrieren der Mietpreisentwicklung führt. Gerade in nachgefragten Städten würden die Mieten staatlich nach unten korrigiert werden. Das Center of Real Estate Studies (CRES) hat 2016 im Auftrag des IVD in einer Studie 50 Kommunen untersucht und eine Verlängerung auf zehn und acht Jahre durchgerechnet. Mit jedem Jahr der Ausweitung des Bezugszeitraums wird die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 bis 20 Cent pro Quadratmeter gesenkt. Insgesamt würde eine Erweiterung praktisch über Nacht zu einem massiven Wertverlust von Wohnungsbeständen führen, da sich die negative Mietsteigerungsmöglichkeit auf die Beleihungswerte der Immobilien auswirkt. Mit den gesunkenen Immobilienwerten reduzieren sich auch die Unternehmenswerte der Vermietungsunternehmen. Schließlich könnte es sogar zu Verwerfungen an den Finanzmärkten kommen. Folge der geringeren Beleihungswerte sind schlechtere Konditionen für neue Kredite zur Durchführung von Modernisierungen und Neubaumaßnahmen. Schlechtere Konditionen haben denklogisch auch Einfluss darauf, ob die Maßnahme überhaupt ergriffen werden soll. Denn schließlich bleibt der Vermieter auf den höheren Finanzierungskosten sitzen.

Letztlich müssten selbst sozial verantwortliche Vermieter stärker als bisher im Fall einer zeitlichen Ausdehnung prüfen, das Mieterhöhungspotenzial voll auszuschöpfen, um die Beleihungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Nach jetziger Rechtslage muss die Miete 15 Monate unverändert sein und darf sich innerhalb von 3 Jahren nur auf 20 % bzw. in angespannten Wohnungsmärkten nur um 15 % erhöhen, vgl. § 558 BGB. Durch die Pläne werden die Mieten länger eingefroren. Deshalb werden Vermieter mit Blick auf die derzeitigen Kappungsgrenzen das vorhandene Mieterhöhungspotenzial stärker nutzen müssen. Andernfalls würde die Vermietung unwirtschaftlich und damit zu einem Verlustgeschäft. Das kann auch nicht im Interesse der Befürworter einer Erweiterung des Bezugszeitraumes sein.

Verlängerung auf sechs Jahre – Differenz in Euro je m² (3 Zimmer, 70 m²)

Altersklasse	Neubau		Bestand ab 1949		Bestand bis 1948			
	gut	mittel gut	Mittel	einfach	gut	mittel	Einfach	
Berlin (Ost)	0,67 €	0,50 €	0,36 €	0,32 €	0,27 €	0,42 €	0,42 €	0,35 €
Berlin (West)	0,73 €	0,56 €	0,43 €	0,38 €	0,25 €	0,44 €	0,48 €	0,40 €
Bremen	0,52 €	0,36 €	0,35 €	0,34 €	0,40 €	0,31 €	0,38 €	0,39 €
Dortmund	0,38 €	0,28 €	0,29 €	0,14 €	0,08 €	0,15 €	0,08 €	0,21 €
Dresden	0,44 €	0,30 €	0,26 €	0,27 €	0,23 €	0,24 €	0,20 €	0,30 €
Duisburg	0,10 €	0,12 €	-0,03 €	-0,03 €	0,10 €	-0,02 €	0,01 €	0,02 €
Düsseldorf	-0,04 €	0,50 €	0,63 €	0,13 €	0,38 €	0,38 €	0,17 €	0,48 €
Essen	0,42 €	0,16 €	0,25 €	0,25 €	0,09 €	0,33 €	0,21 €	0,10 €
Frankfurt Main	0,38 €	0,38 €	0,21 €	0,23 €	0,17 €	0,46 €	0,17 €	0,19 €
Hamburg	0,28 €	0,34 €	0,30 €	0,38 €	0,29 €	0,32 €	0,26 €	0,27 €
Hannover	0,65 €	0,58 €	0,55 €	0,47 €	0,30 €	0,49 €	0,48 €	0,37 €
Köln	0,68 €	0,61 €	0,67 €	0,33 €	0,33 €	0,34 €	0,24 €	0,17 €
Leipzig	0,39 €	0,30 €	0,32 €	0,15 €	0,14 €	0,14 €	0,18 €	0,19 €
München	0,71 €	0,62 €	0,53 €	0,53 €	0,34 €	0,57 €	0,48 €	0,39 €
Nürnberg	0,18 €	0,30 €	0,26 €	0,22 €	0,18 €	0,34 €	0,29 €	0,26 €
Stuttgart	0,37 €	0,34 €	0,52 €	0,48 €	0,35 €	0,52 €	0,53 €	0,37 €

Quelle: CRES, 2018

B. Einzelanmerkungen zum Mietrechtsanpassungsgesetz

I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Vorbemerkung Mietpreisbremse

Mit dem Gesetzentwurf soll die Mietpreisbremse verschärft werden, und zwar noch bevor die im Koalitionsvertrag beschlossene Evaluierung der Mietpreisbremse vorliegt. Diese Evaluierung sollte zunächst einmal

durchgeführt werden, bevor die Regelungen nachjustiert werden. Offenbar soll diese Evaluierung aber nicht mehr erfolgen oder zumindest verschoben werden. Dies lässt jedenfalls der Regierungsentwurf vermuten, der eine Überprüfung der neuen Vorschriften für einen späteren Zeitpunkt vorsieht; und zwar acht Jahre nach Inkrafttreten. Eine Evaluierung ergibt zu diesem späten Zeitpunkt keinen Sinn mehr, da die Mietpreisbremse nach ihrer Konzeption (Befristung auf fünf Jahre) ausläuft. Die BID appelliert daher an den Gesetzgeber, das Bundesjustizministerium aufzufordern, die Evaluierung möglichst rasch durchzuführen.

Zudem sollte die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abgewartet werden, das aufgrund eines Vorlagebeschlusses des Landgerichts Berlin prüft, ob die Vorschriften der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610)) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG vereinbar oder möglicherweise nichtig sind.

2. Art. 1 Nr. 3 a) – § 556g Abs. 1a BGB-E (Vorvertragliche Informationspflicht/erweiterte Auskunftspflicht, Mietpreisbremse)

Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, wenn bereits der Vermieter die Miete in dieser Höhe geschuldet hat. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind (§ 556g Abs. 3 BGB). Nach der Neuregelung soll der Mieter noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung abschätzen können, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten wird, und das Ergebnis der Prüfung in die Entscheidung zum Vertragsschluss einbeziehen können. Hierzu muss der Vermieter dem Mieter zukünftig nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E unaufgefordert Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen. In die Auskunft ist einzubeziehen, dass etwaige Veränderungen der Vormiete innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses unberücksichtigt geblieben sind. Der Regierungsentwurf sieht zudem vor, dass der Vermieter künftig auch über die anderen Ausnahmen informieren muss, wenn er sich auf eine solche beruft (Vormiete, Neubau, umfassende Modernisierung und Modernisierung, die zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen würde). Die Information hat in Textform zu erfolgen.

Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht oder erst nach der Vertragserklärung des Mieters nach, sieht der Gesetzentwurf als Sanktion vor, dass er sich so behandeln lassen muss, als lägen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht vor. Er fällt für die Dauer des Mietverhältnisses auf die nach § 556d BGB zulässige Miete zurück – und zwar rückwirkend.

Eine Heilungsmöglichkeit ist nur für den Fall vorgesehen, in dem der Vermieter zwar informiert, nicht aber die Textform beachtet hat (vgl. § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB-E). In diesem Fall soll die Nachholung der Auskunft in der gebotenen Form die Rechtsfolge ex nunc entfallen lassen.

Aus Sicht der BID sollte ein Versäumen der Information vollständig geheilt werden können; und zwar ex tunc. Denn die damit verbundene Rechtsfolge ist für den Vermieter sehr hart. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Grad des Verschuldens gering ist. So kann es durchaus passieren, dass eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter eines Vermieters aus Unachtsamkeit, vergisst überhaupt zu informieren, was im Büroalltag schnell passieren kann. Handelt es sich dann noch um einen Neubau, bei dem die Spanne zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete zzgl. 10 % und zulässiger Neubaumiete sehr groß sein kann, wäre der Schaden enorm. Der Mieter würde überdurchschnittlich von einer Unachtsamkeit (leichte Fahrlässigkeit) profitieren.

Die angedachte Heilungsmöglichkeit ist jedenfalls nicht ausreichend, da dies ein nicht formgerechtes Informieren voraussetzt. Hier stellt sich die Frage, wie dies in der Praxis aussehen soll. Letztlich könnte die erforderliche Information nur mündlich erfolgt sein, so dass zunächst durch den Vermieter bewiesen werden müsste, dass überhaupt informiert wurde. Erst dann kommt eine Heilung des Formmangels in Betracht. Es ist offensichtlich, dass die vorgesehene Heilungsmöglichkeit keine praktische Bedeutung hat.

3. Art. 1 Nr. 3 b) – § 556g Abs. 2 BGB-E (Vereinfachte Rüge, Mietpreisbremse)

Nach der aktuellen Rechtslage muss der Mieter bei der Beanstandung einer Miete die Tatsachen benennen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB). Nach dem Koalitionsvertrag sollen „die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtert“ werden. Eine einfache Rüge der Miethöhe soll genügen (Zeile 5234 und 5235). Zur Umsetzung dieser Vereinbarung sieht der Regierungsentwurf eine Streichung des gesamten Satz 2 vor.

Letztlich läuft dies auf eine Rüge ins Blaue hinaus, die lediglich der Textform bedarf. Begründet wird die Zulassung einer einfachen Rüge damit, dass sich „die Anforderungen an die erforderliche Rüge, mit der der Mieter die Miethöhe zunächst beanstanden muss, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen“ haben. Diese Begründung stützt sich offenbar auf die Beobachtung, dass die meisten Mieter von dem Rügerecht keinen Gebrauch gemacht haben. Nicht geklärt ist jedoch, ob diese Zurückhaltung der Mieter tatsächlich auf dem Erfordernis der Benennung von Tatsachen beruht oder aber andere Gründe hat. Es ist daher fraglich, ob sich durch die Schaffung

einer einfachen, unqualifizierten Rüge hieran etwas ändert. Dies gilt es zunächst zu evaluieren. Erfolgt aber eine solche Rüge ins Blaue, muss der Vermieter reagieren, da sonst zu befürchten steht, dass er auf die nach § 556d BGB zulässige Miethöhe zurückfällt. Um Rechtssicherheit zu erreichen, müsste auf jede Rüge Feststellungsklage erhoben werden, was zu einem enormen und unverhältnismäßig hohen Erfüllungsaufwand führen würde.

Aus Sicht der BID kann vom Mieter durchaus verlangt werden, wenige Worte darüber zu verlieren, warum er der Auffassung ist, dass die Miete zu hoch ist, so dass es bei einer qualifizierten Rüge bleiben sollte.

4. Art. 1 Nr. 4 a) – § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB-E (Begrenzung Modernisierungsmieterhöhung)

Nach § 559 BGB ist der Vermieter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen berechtigt, die Jahresmiete um bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten anzuheben. Die geplante Neuregelung sieht vor, den Prozentsatz in den Gebieten, in denen es eine durch Landesverordnung reduzierte Kappungsgrenze gibt, auf acht Prozent zu reduzieren. Zudem soll der reduzierte „Umlagesatz“ auf die Dauer von fünf Jahren begrenzt sein.

Aus Sicht der BID ist die Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung abzulehnen, da dies die Wirtschaftlichkeit der meisten Modernisierungsmaßnahmen in Frage stellt (vgl. Gutachten InWIS, Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen, Teil 2, Mieterhöhung nach Modernisierung, 2014). Insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits die Klimaschutzziele 2020 nicht erreicht werden können, ist eine Absenkung das falsche Signal, auch wenn die Regelung zeitlich und örtlich begrenzt ist. Zudem ist zu bedenken, dass aktuell historisch niedrige Zinsniveau, welches als Begründung vorgetragen wird, sich wieder ändern kann. Erste Signale der Zentralbanken sind bereits erkennbar. Für diesen Fall sollten bereits heute Vorkehrungen getroffen werden und eine automatische Anhebung des Prozentsatzes bei einem Anstieg der Zinsen vorgesehen werden. Keinesfalls sollte die Absenkung dafür genutzt werden, um die Abschaffung der Norm vorzubereiten. Der § 559 BGB ist in seiner Grundkonzeption auch künftig unverzichtbar, um einen zeitgenäßen und modernen Wohnungsbestand zu erhalten.

5. Art. 1 Nr. 4 b) – § 559 BGB-E (Kappungsgrenze Modernisierungsmieterhöhung)

Nach aktueller Rechtslage orientiert sich die Modernisierungsmieterhöhung ausschließlich an den für die Wohnung aufgewandten Modernisierungskosten. Nach dem vorliegenden Regelungsvorschlag soll auf Tatbestandsebene eine Kappungsgrenze eingezogen werden. Hierzu sieht § 559 Abs. 3a BGB-E vor, dass sich bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach § 559 Abs. 1 BGB die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen kann. Zwar entspricht die vorgeschlagene Regelung dem Koalitionsvertrag. Im Detail ist sie dennoch kritisch zu sehen. Denn sie hat nicht nur zur Folge, dass Modernisierungen ausgebremst werden, sondern auch, dass der Vermieter ggfls. keine umfassenden Modernisierungen vornehmen kann, er mithin gezwungen ist, in Etappen zu modernisieren, wenn er die Kappungsgrenze nicht überschreiten will.

Der Wohnungsbestand, die Vermieter- und Mieterstruktur sind sehr heterogen. Die gewählten Grenzen von 3 Euro und sechs Jahren wirken sich daher unterschiedlich intensiv aus. Dem Einzelfall können sie nicht gerecht werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Kappungsgrenze auf der Ebene der Härtefallprüfung zu verorten. Demnach könnte ein Härtefall nach § 559 Abs. 4 BGB dann angenommen werden, wenn die Miete um mehr als den entsprechenden Betrag steigt. Durch eine solche Verlagerung der Kappungsgrenze wäre sichergestellt, dass nur solche Mieter von der Kappungsgrenze profitieren, die auch wirklich schutzbedürftig sind.

Da die Regelung dauerhaft gelten soll und fraglich ist, ob 3 Euro in zehn Jahren noch ihren jetzigen Wert haben, sollte eine Dynamisierung vorgesehen werden. Denkbar ist auch, eine Kappungsgrenze zu wählen, die sich an der Ausgangsmiete orientiert, z.B. 50 Prozent der Ausgangsmiete. 2017 betrug die Durchschnittsmiete in Berlin 6,40 Euro.

Problematisch ist zudem, dass der Vermieter auch im Fall einer Modernisierungsmaßnahme, die er nicht zu vertreten hat, den Mieter hieran nicht beteiligen kann, wenn zuvor bereits eine die Kappungsgrenze erreichende Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt wurde. Gleiches gilt für Modernisierungen, die auf einem Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft beruhen. Hier sollten Ausnahmen geschaffen werden, damit solche Modernisierungen unter finanzieller Beteiligung des Mieters durchgeführt werden können. Verzichtet man auf solche Ausnahmen, führt dies zu einem Modernisierungsattentismus.

6. Art. 1 Nr. 6 – § 559c BGB-E (vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung)

Die BID steht der Regelung offen gegenüber, da sie durch die vorgesehenen Verfahrensvereinfachungen einen weiteren Anreiz insbesondere für private Vermieter bieten kann, eine Modernisierung durchzuführen.

7. Art. 1 Nr. 6 – § 559d BGB-E (Schadenersatz bei baulicher Veränderung zur Beendigung des Mietverhältnisses)

In der Praxis kommt es gelegentlich vor, dass Vermieter die Modernisierungsmieterhöhung einsetzen, um einen Mieter dazu zu bewegen, von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB Gebrauch zu machen, damit die Wohnung nach der Sanierung an einen neuen Mieter – oftmals solventeren Mieter – vermietet werden kann. Aus Sicht der BID ist ein solches Verhalten inakzeptabel, so dass es einer geeigneten Sanktion bedarf. Gleichzeitig ist der Vorwurf an den Vermieter, er versuche seinen Mieter loszuwerden, auch aufgrund der stigmatisierenden Wirkung sehr gravierend. Der Referentenentwurf sah vor, dass der Vermieter in (finaler) Absicht handeln muss, damit ein Schadenersatz begründet werden kann. Hierauf verzichtet der Regierungsentwurf. Stattdessen werden nunmehr Regelbeispiele vorgeschlagen, die ein pflichtwidriges Verhalten in Gestalt eines gezielten Herausmodernisierens in Zusammenhang mit der Ankündigung oder Durchführung baulicher Veränderungen nahelegen (§ 559d Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB-E).

Nach § 559d Satz 2 BGB-E soll die Vermutung nicht gelten, wenn der Vermieter erfolgreich darlegen kann, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

Nach Auffassung der BID ist die im Regierungsentwurf vorgeschlagene Regelung überflüssig, da der Mieter über die den Schadenersatz begründende Vorschrift des § 280 BGB bereits ausreichend geschützt ist. Die Regelbeispiele führen lediglich dazu, dass die Mieter motiviert werden, entsprechende Ansprüche geltend zu machen. Aufgrund der Exkulpationsmöglichkeit, die für sich genommen selbstverständlich und sachgerecht ist, wird es in der Praxis nicht öfter zum Schadenersatz kommen als bisher. Das einzige, was passiert, ist eine Zunahme von Streitigkeiten. Damit ist weder Mieter noch Vermieter geholfen. Wenn man es bei der Vorschrift belassen will, sollte man dem Satz 2 Regelbeispiele hinzufügen, in denen ein pflichtwidriges Verhalten nicht anzunehmen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die nachstehenden Umstände mitursächlich sind:

1. Insolvenz des beauftragten Handwerkerunternehmens
2. Kündigung des Werkvertrages durch den Handwerker

3. Streik
4. Engpässe und Lieferschwierigkeiten auf Seiten des Händlers
5. Ständige und nachweisbare Vertröstungen durch den Handwerker
6. Gescheiterte Finanzierung
7. Tod des Vermieters.

II. Artikel 2 – Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

In Art. 229 EGBGB werden die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz erforderlichen Übergangsregelungen geschaffen. Aus Sicht der BID sind die vorgeschlagenen Regelungen grundsätzlich nicht zu beanstanden, da die neuen Vorschriften auf bestehende Mietverhältnisse bezüglich der Mietpreisbremse keine Anwendung finden. Bei der modifizierten Schadenersatzregelung (Regelbeispiele) und der Modernisierung gelten die Neuregelungen grundsätzlich nur für Sachverhalte in der Zukunft. Aus Sicht der BID sollte es bei der Modernisierung dennoch eine Übergangsfrist von mindestens sechs Monaten geben, da mit einem Inkrafttreten der Regelungen schon in wenigen Monaten zu rechnen ist. Modernisierungen werden langfristig geplant. Bis es zu einer Ankündigung kommt, vergehen oftmals mehrere Monate. Das bedeutet, dass die neuen Vorschriften (reduzierter Umlagesatz und Kappungsgrenze) insoweit unmittelbar auf derzeit angestrebte Maßnahmen auswirken. Ihre Wirtschaftlichkeit wird in Frage gestellt, was zu einem Ausbleiben führen kann. Eine Übergangsfrist von sechs Monaten erscheint unter Berücksichtigung dieser Überlegungen angemessen.

III. Artikel 3 – Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Nach der aktuellen Rechtslage ist der missbräuchliche Einsatz der Modernisierung keine Ordnungswidrigkeit. Es kann jedoch im Einzelfall den Straftatbestand des Betruges nach § 263 StGB darstellen. Künftig soll das gezielte Hinausmodernisieren auch den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen. Nach § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes-E (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Eine solche Sanktionsmöglichkeit, kann eine geeignete Antwort auf das Verhalten einzelner Mieter sein. Aus Sicht der BID kommt es entscheidend darauf an, dass die redlichen Vermieter künftig neutrales von

ordnungswidrigem Verhalten unterscheiden können. Der Vorschlag begnügt sich mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die dies nicht zweifelsfrei ermöglichen. Insbesondere die Frage, was „zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters“ führt, wird sich in der Praxis im Zweifel nur schwer beantworten lassen. Zwar steht vor dem Bußgeld die klare Feststellung der Absicht. Dennoch ist aber ein ausreichend bestimmter objektiver Tatbestand erforderlich, zumal ein Verstoß mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

C. Anträge DIE LINKE (BT-Drs. 19/4829 und BT-Drs. 19/4885) sowie Bündnis '90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/2976)

Die Anträge der Oppositionsparteien werden seitens der BID abgelehnt. Sie sind Gift für den ohnehin schon angespannten Vermietungsmarkt. Durch sie wird dieser nicht entschärft. Vielmehr führt er zu einer Verminderung der Modernisierungs- und Bauaktivität, da mit einer Verschärfung des Mietrechts die Investitionsbereitschaft in den Neubau abnimmt. Der im sozialen Mietrecht verankerte Interessenausgleich würde mit der Umsetzung der Vorschläge dieser der Oppositionsparteien noch mehr aus dem Gleichgewicht geraten.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 2.800 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Der Verband ist föderal in zehn Landesverbänden organisiert, deren Mitgliedsunternehmen einen Bestand von ca. 6,4 Mio. Wohnungen mit 510 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 4,4 Mio. WEG-Einheiten verwalten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 635 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 10 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.



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 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

