

Endlich Mieterrechte wieder stärken!

Stellungnahme zum Referentenentwurf
einer 2. Mietrechtsnovelle

12. Oktober 2016

Republikanischer
Anwältinnen- und
Anwälteverein e.V.

Arbeitskreis Mietrecht

RAV

Problemlage

Mietrechtsänderungsgesetz zum 1. Mai 2013

- Verschiebung des Härteeinwandes Duldungspflicht → Mieterhöhung
- Einführung einer Frist zur Erhebung des Härteeinwandes
- Absenkung der formellen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung

Folgen

- Druck auf die Mieter*innen wächst
 - Ungewissheit über Miethöhe nach Abschluss der Maßnahme
 - Einigungsbereitschaft der Vermieter sank erheblich
 - Verdrängungseffekte wurden verstärkt
- kein wahrnehmbarer Rückgang der Duldungsprozesse

Referentenentwurf

- Erweiterung der Modernisierungsmaßnahmen auf Maßnahmen zum alters- und behindertengerechten Umbau
- Verlängerung der Frist zur Geltendmachung des Härteeinwandes um einen Monat. Kein Ausschluss des Einwandes, wenn dieser bei unwirksamer Modernisierungsankündigung nicht bis zum Beginn der Maßnahme geltend gemacht wird.
- Hervorhebung des Hinweises auf Härteeinwand
- Einführung einer vereinfachten Modernisierungsumlage, bei der der soziale Härteeinwand nicht mehr möglich sein soll

Vereinfachte Modernisierungsumlage

- bei Modernisierungen bis 10.000 €
- nur 50 % der Kosten dürfen umgelegt werden – also höchstens 33,33 € pro Monat
- kein sozialer Härteeinwand für Mieter*innen
- Zinsvergünstigungen bei der Kostenumlage müssen nicht berücksichtigt werden
- danach sind für fünf Jahre Mieterhöhungen nach § 559 BGB ausgeschlossen

Kritik

- Pauschalisierung des Instandsetzungsanteils ohne Möglichkeit des Nachweises höherer Instandsetzungskosten
- kein Härteeinwand möglich (Problem: Kosten der Unterkunft)
- Möglichkeit des Wechsels in das „normale“ Mieterhöhungsverfahren nach § 559 BGB

Weitere geplante Änderungen

- Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 %
- Einführung des Wirtschaftlichkeitsgebotes, für dessen Verletzung die Mieter*innen die Beweislast tragen
- Begrenzung der Mieterhöhung wegen Modernisierung auf 3 € pro Quadratmeter in 8 Jahren.
- Konkretisierung des Härteeinwandes: regelmäßig ab 40 % des Nettohaushaltseinkommens
- Zeitpunkt: Ankündigung bzw. Erhöhungserklärung
- kein Ausschluss für üblichen Standard

Kritik

- Absenkung auf 8 % geht nicht weit genug
- Verzicht auf die im Koalitionsvertrag vereinbarte zeitliche Beschränkung der Umlage
- Wirtschaftlichkeit nicht an Erfolg der Maßnahme gekoppelt
- keine Kopplung an die ortsübliche Vergleichsmiete
- Höhe des Härteeinwandes, undifferenziert
- Zeitpunkt berücksichtigt keine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation

Fazit

- Konsequente Forderung nach Abschaffung des § 559 BGB bleibt!
- Mieterhöhungsmöglichkeiten über die ortsübliche Vergleichsmiete
- Verdrängungsfaktor
- Missverhältnis Leistung ↔ Gegenleistung bleibt
- kein Schutz durch Sozialsysteme gewährleistet

Ortsübliche Vergleichsmiete

- zentrale Bezugsgröße für die höchstzulässige Miete
- wichtig für Grundmietenerhöhung und Mietenbremse
- eingeführt 1974
- zunächst wurden alle Mieten einbezogen, mit Einführung der Kappungsgrenze in den 80-er Jahren Beschränkung auf die in den letzten vier Jahren veränderten oder vereinbarten Mieten
- **Referentenentwurf:** Einbeziehung der Mieten, die in den letzten 8 Jahren vereinbart oder verändert wurden
- **Forderung:** Einbeziehung aller Mieten

Referentenentwurf

- mehr Rechtssicherheit für den qualifizierten Mietspiegel
- Definition der wissenschaftlichen Grundsätze und Verordnungsermächtigung
- bei Zustimmung von Verbänden und Verwaltung wird vermutet, dass Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt worden ist
- Mietspiegel selbst wird zum Sachverständigengutachten herabgestuft
- Kosten-Nutzen-Erwägungen bei Aufstellung eines Mietspiegels

Kritik

- Abschaffung der Beweisvermutung stellt den Mietspiegel auf das Niveau eines normalen Sachverständigengutachtens mit weitaus geringerer Datengrundlage
- Einführung der Kosten-Nutzen-Erwägungen bei Aufstellung der Mietspiegel verfassungswidrig
- Definition der wissenschaftlichen Grundsätze prinzipiell richtig

Lösung

- Einbeziehung aller Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- genauere Definition der Grundsätze und Methoden für die Aufstellung der qualifizierten Mietspiegel
- Länderermächtigung zur Ausgestaltung der Mietspiegel
- Beibehaltung der Beweisvermutung des Mietspiegels sofern nach definierter und transparenter Methode aufgestellt und Verbände oder Verwaltung diesen anerkannt haben
- Vermutung der Richtigkeit der Aufstellung, wenn Verbände und Verwaltung den Mietspiegel anerkannt haben – doppelte Beweisvermutung

Lösung

- Reaktivierung § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
- Abschaffung § 559 BGB

In nächster Zeit erscheint dazu unsere Broschüre:
„Modernisierungsmieterhöhung Preistreiber Nr. 1 § 559
abschaffen, jetzt!“

Kündigungsreform – Ausgangslage

- bei angespannten Wohnungsmärkten werden Wohnraumkündigungen zur Vertreibung eingesetzt, Kündigungen steigen gerade in Ballungszentren stark an
- seitdem der BGH 2002 auch für das Wohnraummietrecht Revisionsinstanz ist, wurden Kündigungsabwehrrechte massiv abgebaut.
- Kündigungen bei angespannten Wohnungsmärkten immer öfter aus Anlass eines Vertragsverstoßes und nicht mehr wegen Vertragsverstößen

BGH-Rechtsprechung – Auswahl

- Schonfristzahlung rettet nicht mehr vor ordentlicher Kündigung
- ordentliche Kündigung bei Streit über Mieterhöhung möglich
- Kündigungen bei Mietrückstand unter zwei Monaten, Zahlungsrückstand mit Verfahrenskosten ausreichend
- Kündigung, wenn sich Mieter*in gegen Modernisierung oder Instandsetzung wehrt
- Vertragsverstöße führen auch ohne Abmahnung zur ordentlichen Kündigung
- Eigenbedarf auch für entferntere Verwandte, Au-Pair-Mädchen, „Bedarf“ konturlos, Zweitwohnung oder gelegentliche Nutzung
- Ausweitung der Verwertungskündigung

Referentenentwurf

- Ausweitung des Kündigungsschutzes bei Zahlungsverzugskündigungen, faktisch Wiederherstellung des Rechtszustandes, der in diesem Bereich vor Eingriff des BGH bestand
- Schonfristzahlung heilt auch die ordentliche Kündigung
- Kündigung erst möglich, wenn Zahlungsrückstand zwei Monatsmieten erreicht hat
- Keine Kündigung, solange sich Vermieter*in und Mieter*in über eine Mieterhöhung streiten

Fristlose Kündigung weiter gehende Forderung

- außerordentliche Kündigungen bei Vertragsverstößen völlig ausreichend
- Nebeneinander beider Kündigungsarten rechtsdogmatischer Grund für die Ausweitung der ordentlichen Kündigung
- Vertragsverstöße müssen grundsätzlich innerhalb des Vertragsverhältnisses und nicht im Rahmen einer Räumungsklage geklärt werden
- Kein Schutz bei versehentlich überhöhter Minderung durch Mieter*in und bei schuldhafter Nichtzahlung der Miete durch Sozialleistungsbehörden
- Abmahnerfordernis bei Kündigungen wegen Zahlungsverzuges

Ordentliche Kündigung weitergehende Forderung

- keine ordentliche Kündigung bei Vertragsverstoß
- Kündigung nur möglich, wenn Interessen der Vermietenden an der Erlangung der Wohnung die der Mietenden überwiegt
- Kündigung ausgeschlossen, wenn Kündigungsgrund bereits bei Erwerb der Wohnung bestand.
- Einschränkung des Personenkreises, für die Vermieter*in Eigenbedarf geltend machen darf
- grundsätzliche Pflicht der Vermietenden, bei Kündigung angemessenen Ersatzwohnraum nachzuweisen

Vielen Dank!

Arbeitskreis Mietrecht

Republikanischer
Anwältinnen- und
Anwälteverein e.V.

RAV