



Foto: Mieterverein Dortmund

Positionspapier Mietrecht

§ 559 BGB abschaffen jetzt! (Februar 2016)

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.// Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.// Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.// Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.// Mieter helfen Mietern Bremen e.V.// Mieter helfen Mietern, Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.// Mietergemeinschaft Essen e.V.// Der Mieterladen e.V./Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V. // Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V.

§ 559 BGB ist systemfremd

Im Mietrecht stellt die ortsübliche Vergleichsmiete den Maßstab für die Möglichkeit einer Mieterhöhung dar. Die Modernisierungsumlage in § 559 BGB ist im Mietrecht systemfremd, da sie nicht auf die Vergleichsmiete für eine mit spezifischen Merkmalen ausgestattete Wohnung abzielt, sondern auf die Investitionskosten einer Modernisierungsmaßnahme. Der Vermieter kann mit der Modernisierung zudem den ursprünglich vereinbarten Vertragsgegenstand verändern. Diese Änderung kann sich der Vermieter auch noch bezahlen lassen. Diese Benachteiligung ist auch nicht durch die Gebrauchsvorteile aufgehoben, die der Mieter hierdurch erhält. Denn diese sind aufgezwungen, an Gestaltung und Durchführung ist er nicht beteiligt. Er muss danach nur zahlen. Der Anreiz für den Vermieter, eine kostenintensive Modernisierung durchzuführen, kann so hoch sein, dass die Frage der Notwendigkeit gar nicht gestellt wird.

Hohe Mieterhöhung – geringe Leistung

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen können und werden in den meisten Fällen zu 11 Prozent pro Jahr auf die Mieter umgelegt. Dabei stehen oft Leistungen des Mieters und Gegenleis-

Positionspapier Mietrecht: § 559 BGB abschaffen jetzt!

tungen des Vermieters in einem krassen Gegensatz zu einander. Damit zahlen allein Mieterinnen und Mieter die Aufwertung - und das auf ewig, denn die **Mieterhöhung** erfolgt zeitlich unbegrenzt. Bleibt noch Spielraum, kann der Vermieter zudem die Miete bis zur Vergleichsmiete anheben. Zudem wirkt jede Modernisierung für das Gebäude selbst wertsteigernd. Damit nützt die Modernisierung letztendlich fast ausschließlich dem Vermieter, denn die Gebrauchsvorteile stehen häufig in keinem Verhältnis zur Mieterhöhung. Gerade bei einer energetischen Gebäudesanierung übersteigt die Mietsteigerung über die Mieterhöhung nach § 559 BGB die Einsparung der Heizenergie um ein Vielfaches. *Unsere am Ende dieses Positionspapieres aufgeführten Beispiele (Seite 6) zeigen dies eindrücklich.*

Die Absenkung der Modernisierungsumlagen, wie im Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums vorgesehen, verringert das Missverhältnis zwischen Kosten und Nutzen zu Gunsten der Mieterschaft nur unzureichend.

Eine möglicherweise erforderliche energetische Gebäudesanierung geht so ausschließlich zu Lasten der Mieterinnen und Mieter, die diese letztlich allein finanzieren und darüber hinaus dem Vermieter zu einem üppigen Gewinn verhelfen.

Energiewende mit § 559 BGB: Ineffizient und ungerecht

Die Modernisierungsumlage ist nur an die Baukosten gekoppelt. Je höher diese sind, desto mehr kann der Vermieter die Miete nachher erhöhen. § 559 BGB setzt damit gar keinen Anreiz, effiziente Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, da Energieersparnis und Kosten in keinem Verhältnis zueinander stehen müssen. Eine Einsparung von Heizenergie im einstelligen Prozentbereich reicht aus, um die gesamten Kosten der sehr teuren Maßnahmen auf den Mieter umzulegen. Kann er beim Badezimmer oder Balkon noch Gebrauchsvorteile für sich sehen, für die er dann zahlt, ist dies bei der energetischen Sanierung oft nicht mehr der Fall. Für die Erreichung der politischen Ziele der Energiewende ist §559 BGB daher ein ineffizientes Instrument.

Ein *selbstnutzender Eigentümer* würde vergleichbare Investitionsentscheidungen zudem ganz anders bewerten und Kosten und Nutzen gegeneinander abwägen. Vermieter können jedoch die Kostenseite auf die Mieter abwälzen und daher ineffiziente Modernisierungen durchführen. Die Kosten der Energiewende im Gebäudebereich sind damit ungleich zu Lasten der Mieter verteilt.

Dies ist nicht gerecht und fördert nicht die Akzeptanz der Energiewende in der Mieterschaft, die in Deutschland immer noch die Mehrheit der Bevölkerung ausmacht. Daran ändert auch die Einführung eines Wirtschaftlichkeitsgebotes nichts, wie sie im Eckpunktepapier skizziert ist. Die aus dem Betriebskostenrecht bekannte Regelung verhindert lediglich, dass der Vermieter eine von ihm auszuwählende Leistung zu teuer einkauft. Wichtiger wäre es aber in diesem Falle, die Art der Modernisierungsmaßnahme selbst einer Kontrolle in Bezug auf Kosten und Nutzen zu unterziehen, um die Umlage auf die eingesparten Energiekosten zu begrenzen.

Modernisierung als Mietpreistreiber

Vielerorts werden Modernisierungen dafür eingesetzt, Mieten massiv in die Höhe zu treiben und noch billigen Wohnraum dem Markt zu entziehen. Denn im Gegensatz zu der regelmäßigen Grundmietenerhöhung ist bei der Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bisher keine Begrenzung vorgesehen.

Die Modernisierungsmieterhöhung wird dabei nicht nur so lange gezahlt bis die Modernisierungskosten amortisiert sind, sondern die Modernisierungsumlage wird dauerhaft auf die Miete aufgeschlagen. Der Vermieter hat – je nach Finanzierungskosten – die Baukosten über die Mieterhö-

Positionspapier Mietrecht: § 559 BGB abschaffen jetzt!

hung nach § 559 BGB nach ca. 10 bis 12 Jahren drin. Danach macht er reinen Gewinn. Nach gut 20 Jahren hat er sich die Baukosten vom Mieter dann schon zweimal zahlen lassen.

Die im Eckpunktepapier vorgeschlagene Regelung, dass die Miete in einem Zeitraum von acht Jahren und nicht mehr als 50%, maximal 4 €/m² steigen dürfe, hilft hier nicht, da weiterhin sehr hohe Mieterhöhungen bei Modernisierungen erlaubt wären, die sich viele Mieter nicht leisten können.

Für die ausziehenden Mieter gibt es dabei kaum Alternativen, da bekanntlich die Neubauten, die gerade von der Wohnungswirtschaft als alleiniges Allheilmittel gepriesen werden, für einen erschwinglichen Preis nicht vermietet werden können. Als unterstes Mietniveau bei Neubauten werden Mieten von mehr als 8,00 Euro nettokalt gehandelt. Soviel zahlt kein Jobcenter. Aber auch für viele Normalverdiener ist so ein Preis nicht tragbar.

Härteeinwand schützt Mieter unzureichend

Befürworter des § 559 BGB verweisen gerne auf den Härteeinwand im Mietrecht, der für einen ausreichenden Mieterschutz sorgen würde. Dieser schützt den Mieter jedoch nur höchst unzureichend.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll derjenige, der die Modernisierungsumlage nicht zahlen kann, einen Härteeinwand darlegen. Es gibt zunächst keine klaren Vorgaben, ab wann der Mieter diesen Einwand erfolgreich erheben kann. Es kommt – so BGH – immer auf den konkreten Einzelfall an. So wird ihm trotz Härteeinwand nichts anderes übrig bleiben, als zunächst erst einmal die nach § 559 BGB erhöhte Miete zu zahlen, will er nicht den Verlust der Wohnung riskieren. Sammelt sich nämlich wegen der nicht gezahlten Mieterhöhung ein Mietrückstand an, der eine Monatsmiete übersteigt, kann der Vermieter kündigen. Dann wird die Berechtigung des Härteeinwandes letztlich im Räumungsverfahren geklärt. Für den Mieter keine erbauliche Perspektive. Dem Mieter nutzt dann auch ein schnelles vorsorgliches Ausgleichen des Mietkontos nichts, denn diese Zahlung hat auf die ordentliche Kündigung keinen Einfluss. Kann der Mieter aufgrund seiner sozialen Situation die höhere Miete nicht zahlen, muss er darauf hoffen, dass der Vermieter seinen Härtegrund anerkennt. Andernfalls hat er nicht nur den Prozess, sondern auch die Wohnung verloren.

Verschärft wird dies derzeit noch dadurch, dass sich nach geltender Rechtslage derjenige Mieter auf eine soziale Härte **nicht** berufen kann, dessen Wohnung nur in einen **allgemein üblichen Zustand** versetzt werden soll. Wohnt der Mieter billig mit Kohleofen, kann er sich gegen den Heizungseinbau und die damit verbundene Mieterhöhung selbst dann nicht wehren, wenn er es nicht zahlen kann. Mögen derzeit nur die Zentralheizung oder der erstmaligen Badeinbau sicher allgemein üblich sein, beginnen die Gerichte zum Teil schon, den Einbau von Isolierglasfenstern oder den Anbau eines Balkons als allgemein üblich anzusehen. Nach und nach werden Maßnahmen, die früher noch als aufwendig und luxuriös gegolten haben, zu allgemein üblichen und führen damit zur Verdrängung der alt eingesessenen Mieterschaft. Dieses Problem hat das BMJ gesehen und plant die Einschränkung des Härteeinwandes abzuschaffen. Dies wird ausdrücklich begrüßt.

Allerdings gibt es noch eine zweite Einschränkung des Härteeinwandes: Der Vermieter kann die Mieterhöhungen trotz sozialer Härte auch dann durchsetzen, wenn er zur Modernisierungsmaßnahme vom Staat verpflichtet wurde. Kann sich der Mieter auf die Härte aus den vorgenannten Gründen nicht berufen, muss er ausziehen. Auch diese Einschränkung muss abgeschafft werden.

Im Ergebnis müssen wir feststellen, dass die Verbesserungen bei der Härtefallregelung die geschilderten Grundprobleme des § 559 BGB in der Breite nicht beheben können.

Positionspapier Mietrecht: § 559 BGB abschaffen jetzt!

Wohngeld und Kosten der Unterkunft helfen nicht

Auch staatliche Leistungen können Mieterhöhungen durch freifinanzierte Modernisierungen nicht auffangen. Das Jobcenter zahlt den Mietern nur eine angemessene Miete. Diese orientieren sich in der Regel an den Vergleichsmieten in einfacher Wohnlage und liegen beispielsweise in Berlin für eine Person bei ca. 420,00 € warm. Damit kann man eine modernisierte Wohnung nicht mehr zahlen. Einige Städte zahlen Zuschläge für wärmegeämmte Wohnungen, da im Gegenzug Heizkosten erspart werden. Diese Zuschläge sind aber in den meisten Fällen zu gering, um die tatsächlichen Mieterhöhungen abzufedern.

Das Wohngeld ist so gering bemessen und steht zudem nur einem sehr kleinen Personenkreis zur Verfügung, so dass hier keine Linderung zu erwarten ist.

Modernisierungen ermöglichen höhere Vergleichsmiete

Eine Modernisierung wertet nicht nur das Gebäude selber auf, sondern erhöht die Vergleichsmiete und schafft damit dem Vermieter die Möglichkeit, die Nettokaltmiete zu erhöhen. Eine Modernisierungsumlage wie sie § 559 BGB vorsieht, ist daher gar nicht notwendig.

Positionspapier Mietrecht: § 559 BGB abschaffen jetzt!

Unterzeichner/innen

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Brückstraße 58, 44787 Bochum

Tel: 0234/961140

E-Mail: info@mvbo.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kampstr. 4, 44137 Dortmund

Tel: 0231/55765636

E-Mail: tobias.scholz@mieterverein-dortmund.de

Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.

Achtermannstr. 10, 48143 Münster

Tel: 0251/511759

E-Mail: msv@muenster.de

Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg

Tel: 040/4313940

E-Mail: info@mhmhamburg.de

Mieter helfen Mietern Bremen e.V.

Doventorsteinweg 45, 28195 Bremen

Tel: 0421/1653789

E-Mail: mhm-bremen@freenet.de

Mieter helfen Mietern, Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.

Kirchenweg 61, 90419 Nürnberg

Tel: 0911/397077

E-Mail: mhm.nbg@web.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.

Herwarthstr. 42, 45138 Essen

Tel: 0201/7491920

E-Mail: info@mietergemeinschaft.com

Der Mieterladen e.V.

Elisenstr. 45, 30451 Hannover

Tel: 0511/456226

E-Mail: info@mieterladen.eu

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Str. 16, 60313 Frankfurt am Main

Tel: 069/283548

E-Mail: post@mhm-ffm.de

Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein (RAV) e.V.

Greifswalder Str. 4, 10405 Berlin

Tel: 030/41723555

E-Mail: kontakt@rav.de

Positionspapier Mietrecht: § 559 BGB abschaffen jetzt!

Beispiele

Stadt	Wohngebäude-typ / Baualter	Modernisierungsmaßnahme (zentrale Bestandteile)	Mieterhöhung in €/m ² im Monat	Energieersparnis in €/m ² im Monat (rechnerisch laut Ankündigung)	Faktor Mieterhöhung zu Energieersparnis
Berlin	Bis 1918	umfassende Modernisierung, Heizungseinbau, Wärmedämmung, Lüftungsanlage, Aufzug, Balkone, Fenster, Elektro, Videogegensprechanlage	11,35 €/m ² , davon 8,20 €/m ² energet. Mod)	0,50 €	16,4
Berlin	Altbau Mietkaserne 1905 viergeschossig	Wärmedämmung an der Fassade, Zentralheizung statt Gasetage, Isolierglasfenster, Erhaltungssatzungsgebiet	3,16	0,45	7
Berlin	Altbau Mietkaserne Jahrhundertwende/ viergeschossig	Wärmedämmung an der Fassade, Einbau einer Gaszentralheizung statt Gasetage, Isolierglasfenster,	2,77	0,4	6,9
Berlin	Altbau Mietkaserne Gründerzeit viergeschossig	Wärmedämmung, Dämmung oberste Geschossdecke, Fenster, Lüftung neue Heizung	4,24	0,59	7,2
Dortmund	Wohngebäude 1950/1960er Jahre (zweigeschossig)	Wärmedämmung Fassade + Dach, Wärmedämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern; Hydraulischer Abgleich; Erstmaliger Einbau von Rollläden und einer Gegensprechanlage	1,80 €	0,35 €	5,1
Dortmund	Wohngebäude 1950/1960er Jahre (dreigeschossig)	Wärmedämmung Fassade + Dach, Wärmedämmte Kunststofffenster in den Wohnungen; Hydraulischer Abgleich; Erstmaliger Einbau einer Türsprechanlage + Montage Kellerausgangsbeleuchtung	1,95 €	0,49 €	4,0
Dortmund	Wohngebäude 1950/1960er Jahre (zweigeschossig)	Wärmedämmung Fassade + Dach, neue Haus- und Wohnungstüren, Vergrößerung des Balkons	2,20 €	0,54 €	4,1
Dortmund	1960er Jahre viergeschossig	Erneuerung des Heizkessels der Zentralheizung, Hydraulischer Abgleich	0,65 €	0,11 €	5,9
Dortmund	1960er Jahre viergeschossig	Erneuerung des Heizkessels der Zentralheizung, Hydraulischer Abgleich	0,66 €	0,14 €	4,7
Münster	1950er Jahre, 4-geschossig	Dach-, Fassadendämmung, Fenster, Hauseingangstür, Gegensprechanlage/Türöffner, hydraulischer Abgleich, erstmaliger Einbau Aufzug	2,83 €	0,52 €	5,4
Münster	3-geschossig 1950er Jahre	Fassadendämmung, Flachdachdämmung	1,84 €	nicht angegeben	
Münster	4-geschossig, 1960er Jahre	Fassadendämmung, Fenster, hyd. Abgleich	4,52 €	nicht angegeben	
Münster	1960er Jahre, 4-geschossig	Fassadendämmung, hydraulischer Abgleich, Fenster	4,42 €	nicht angegeben	
Münster	1950er Jahre, 4-geschossig	Zentralheizung(vorher Thermen), Dämmung, Fenster, Bad, Fahrrad-unterstände, Einhausung Abfallbehälter	3,56 €	nicht angegeben	