



Bundesministerium der Justiz und  
für Verbraucherschutz  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE  
BERLIN  
Hackescher Markt 4  
Eingang: Neue Promenade 3  
10178 Berlin

---

Barbara Metz  
Stv. Bundesgeschäftsführerin

---

Tel. +49 30 2400867-74  
Fax +49 30 2400867-19  
metz@duh.de  
www.duh.de

---

09. August 2018

## Stellungnahme der Deutschen Umwelthilfe e.V.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom  
10.07.2018

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

Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG

### Kontakt:

Barbara Metz  
Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin  
Telefon: +49 (0)30 2400867-74  
Email: [metz@duh.de](mailto:metz@duh.de)

Das Bundesministerium der Justiz hat einen Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt. Die Deutsche Umwelthilfe e.V. bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Referentenentwurf und wird sich dabei vor allem auf die Aspekte beziehen, die in Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum stehen.

## **1. Grundsätzliche Anmerkungen zum Gesetzentwurf**

Kritisch sehen wir die Formulierung im Gesetzesentwurf in der Begründung unter Punkt A.I.2., hier werden die gestiegenen Effizienzanforderungen und somit umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen als Hauptursache für die gestiegenen Mieten (aufgrund höherer Modernisierungsumlagen) genannt. Diese Aussage ist bisher nicht ausreichend empirisch belegt und suggeriert außerdem, dass Klimaschutz im Gebäudebereich nur zu Lasten der Mieter möglich ist.

In Bezug auf die energetische Modernisierung sieht der Gesetzesentwurf insbesondere folgende Änderungen vor:

- Die Absenkung des Umlagesatzes von 11 Prozent auf 8 Prozent in Gebieten mit Wohnungsknappheit, der Betrag um den die Miete erhöht werden kann, wird auf maximal 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren begrenzt
- Für Maßnahmen bis zu 10 000 Euro pro Wohnung wird ein vereinfachtes Verfahren zur Geltendmachung der Mieterhöhung nach Modernisierung eingeführt
- Einführung des Ordnungswidrigkeitstatbestandes bei missbräuchlichen Modernisierungsmaßnahmen „Herausmodernisieren“ und die Möglichkeit für Mieter Schadensersatz verlangen zu können

Die vorgesehenen Änderungen sind grundsätzlich zu begrüßen, aber nach Auffassung der DUH nicht weitreichend genug, wie im Folgenden genauer ausgeführt wird.

Weiterhin verpasst es der Entwurf, die Anreize für Vermieter energetische Modernisierungen durchzuführen zu verbessern, ohne dabei die Last für Mieter zu erhöhen. Dies wäre beispielsweise durch eine Änderung der Rahmenbedingungen für öffentliche Fördermittel oder steuerliche Anrechenbarkeit möglich.

## **2. Energetische Modernisierung und Mieterhöhungen**

In der Begründung des Entwurfs im Punkt A.I.2 „Änderungen im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Modernisierung“ wird darauf hingewiesen, dass der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und der Betrag an Mieterhöhungen nach Modernisierung zugenommen haben. Als eine der Hauptursachen werden dabei die „erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz“ genannt.

Diesem Punkt widersprechen wir ausdrücklich. Hier wird ein Zusammenhang hergestellt, der bisher nicht ausreichend untersucht ist. Studien, die einen Zusammenhang zwischen gestiegenen Baukosten und Effizienzanforderungen herstellen, liegen bisher nur für den Neubau vor und diese zeigen zudem, dass die Ursachen für gestiegene Gestehungskosten sehr vielfältig sind. Dazu gehören zum

Beispiel die gestiegenen Grundstückspreise und Bodenspekulationen, fehlendes Baurecht und fehlende Bautätigkeit aus spekulativen Gründen, sowie der Rückgang der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau oder Anforderungen an den Schallschutz. Die Energieeffizienzanforderungen selbst haben nur zu einer 5-7 %-igen Steigerung der Gestehungskosten geführt (12,5 % an der gesamten Kostensteigerung von 39 %, nicht preisbereinigt)<sup>1 2</sup>. Eine Absenkung der Energieeffizienz-Anforderungen würde nicht automatisch zu sinkenden Preisen und mehr bezahlbarem Wohnraum führen.

Das Vermischen von Aussagen zum Neubau und zum Bestand sowie eine fehlende Differenzierung der Kostentreiber, auch in der medialen Berichterstattung, führt zu einem negativen Image der energetischen Sanierung und somit auch mangelnder Unterstützung der Ziele der Energiewende durch die Bevölkerung.

Es ist deutlich zu machen, dass energetische Anforderungen per se nicht die Ursache für stark steigende Mieten in Ballungsräumen sind, vielmehr tragen sie durch eine Reduktion des Energieverbrauchs zu einer Reduzierung der Heizkosten bei. Zudem sind die Energieeffizienzanforderungen im Gebäudebestand seit der EnEV 2009 unverändert. Nichtsdestotrotz gibt es Einzelfälle, in denen Maßnahmen vorgenommen werden, die über eine sinnvolle energetische Sanierung hinausgehen, zum Beispiel mit dem Ziel eine erhebliche Wertsteigerung des Gebäudes zu erzielen. Deshalb fordern wir, für:

Transparenz in der Berechnung der Modernisierungskosten zu sorgen.

Für den Mieter ist nicht ersichtlich, welche Kosten auf die Modernisierungsumlage angerechnet wurden und ob eine ordnungsgemäße Trennung zwischen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten stattgefunden hat. Eine Pflicht zur Offenlegung der Berechnungen (im Vorfeld der Modernisierungsmaßnahmen) durch den Vermieter würde hier deutlich mehr Transparenz schaffen und würde es Vermietern, die absichtlich Maßnahmen durchführen, um die Miete zu erhöhen („Herausmodernisieren“), erschweren, eben dieses zu tun. Der Vorschlag des vereinfachten Verfahrens bei Maßnahmen unter 10.000 Euro stellt dabei eine Möglichkeit dar, den Aufwand für private Kleinvermieter im Rahmen zu halten.

### **3. Reduzierung der Umlage und Einführung einer Kappungsgrenze**

Der Gesetzesentwurf sieht vor, den Umlagesatz für die Modernisierungskosten von 11 Prozent auf 8 Prozent zu senken. Dies gilt jedoch nur in Gebieten, die nach § 558 Absatz 3 Satz 3 als Gebiete bestimmt worden sind, „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Zusätzlich soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden, innerhalb von sechs Jahren darf sich die monatliche Miete nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter erhöhen.

---

<sup>1</sup> FIW München (2015): Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016.

<sup>2</sup> Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau.

Eine Reduzierung der Umlage ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings ist aus unserer Sicht eine Absenkung auf lediglich 8 Prozent sowie eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren nicht ausreichend. Ähnlich scheint dies das Land Berlin einzuschätzen, die in ihrem Gesetzentwurf für das Bundesratsplenium<sup>3</sup> eine Absenkung auf 6 Prozent bis zur vollständigen Refinanzierung sowie eine Kappungsgrenze von maximal 2 Euro je Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren fordern. Wie im Referentenentwurf des Justizministeriums richtig aufgeführt, lässt sich ein Absenken auch durch das deutlich geringere Zinsniveau begründen, die 11 %ige Modernisierungsumlage stammt aus dem Jahre 1976 mit einem deutlich höheren Niveau.

Um insbesondere einkommensschwache Mieter vor erheblichen Mietsteigerungen (durch missbräuchliche Modernisierungsmaßnahmen der Vermieter) zu schützen und somit deren Verdrängung aus ihren bisherigen Wohnungen zu verhindern, ist es aus unserer Sicht erforderlich, die Umlage auf 4 Prozent zu reduzieren und den Betrag auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren zu begrenzen. Hier verweisen wir auch auf das gemeinsame 6-Punkte-Sofortprogramm für mehr Klimaschutz in Gebäuden der DUH in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund<sup>4</sup>.

Gleichwohl liegt die derzeitige Sanierungsrate von 0,8 % weit unter der für das Erreichen der Klimaschutzziele 2050 notwendigen Sanierungsrate von mindestens 2 %. Vor allem in Gebieten mit einer geringeren Nachfrage nach Wohnraum muss es sich für Vermieter lohnen, energetisch zu modernisieren. Daher fordern wir:

#### Anreize für Vermieter schaffen energetisch zu modernisieren

Wichtigster Ansatzpunkt hierfür stellt die Anpassung der Förderkulisse dar. Derzeit müssen Vermieter öffentliche Fördergelder entsprechend §559a BGB von den umlagefähigen Kosten abziehen, d.h. der Förderbetrag soll im Prinzip den Mietern zugutekommen. Bei einer Senkung der Modernisierungsumlage auf 4 % und der Einführung einer Kappungsgrenze von 1,5 Euro pro Quadratmeter ist es aus unserer Sicht sinnvoll, den direkten Verbleib der Fördermittel beim Vermieter zu ermöglichen.

Das im Referentenentwurf vorgeschlagene vereinfachte Verfahren, dass es für Modernisierungsmaßnahmen die Kosten von 10.000 Euro nicht übersteigen ermöglicht pauschal 30 % der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen, ist aus unserer Sicht positiv zu bewerten, da es insbesondere Kleinvermieter entlastet.

Zudem sollten steuerliche Anreize auch für Modernisierungen im vermieteten Gebäudebestand und nicht nur wie im Koalitionsvertrag vorgesehen für Eigenheimsanierer implementiert werden.

---

<sup>3</sup> Bundesrat Drucksache 300/18: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz).

<sup>4</sup> <https://www.duh.de/themen/energie-klima/energie-effizienz/>

#### 4. Änderungen des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Wir begrüßen die Einführung des Ordnungswidrigkeitsbestandes der Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise, sowie die Möglichkeit für Mieter Anspruch auf Schadenersatz zu erheben, bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung in der Absicht den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen.

Hierbei ist aus unserer Sicht auf eine verbraucherfreundliche Lösung zu achten, die Beweislast über die Absicht in missbräuchlicher Weise sollte nicht dem Mieter obliegen. Es gilt in diesem Zusammenhang Verbraucherrechte zu stärken und die Mieter von der Verantwortung zu entlasten, sonst besteht nach unserer Auffassung die Gefahr, dass von den Schadensersatzansprüchen nur in einigen wenigen Fällen Gebrauch gemacht und somit die Wirkung verfehlt wird.

Da aber insbesondere missbräuchliche Modernisierungen mit der Absicht Mieter zu verdrängen aus unserer Sicht dazu beitragen, dass der energetischen Gebäudesanierung das Image als Kostentreiber anhängt, ist hier unbedingt auf eine verbraucherfreundliche Umsetzung zu achten.

#### 5. Anpassung des Mietspiegels

Bedauerlicherweise verpasst es der vorliegende Entwurf, eine längst überfällige Anpassung der Berechnung des Mietspiegels vorzunehmen. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes sollte verpflichtend in den Mietspiegel mit aufgenommen werden, um diese vergleichbar und somit zu einem Wettbewerbsfaktor zu machen. Im bisherigen Verfahren führen Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen, die mit einer Wert- und Komfortsteigerung für Mieter einhergehen dazu, dass die Vergleichsmiete, die auch für nicht sanierte Gebäude gilt, steigt. Für Mieter sollte aber ersichtlich sein, dass der Preis auch mit einem entsprechenden Komfortgewinn bzw. geringeren Nebenkosten aufgrund besserer energetischer Standards einhergeht. In einigen Kommunen berücksichtigen die qualifizierten Mietspiegel bereits energetische Komponenten, z.B. je nach Energieverbrauchskennwert als wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Komponente. Es gibt jedoch keine bundesweit verbindliche Regelung zur Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes im Mietspiegel.

Ein Mietspiegel, der den energetischen Zustand des Gebäudes eindeutig berücksichtigt, ermöglicht es energetisch effizienten Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte zu gewährleisten, z.B. durch die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld oder die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) Anhebung der Bemessungsgrenze im ALG II, wenn es sich um energetisch effizienten Wohnraum handelt, wie es in einigen Kommunen bereits praktiziert wird.

Darüber hinaus schlägt das Land Berlin in seinem Gesetzantrag für den Bundesrat zum Mietrechtsanpassungsgesetz vor, den Bezugszeitraum des Mietspiegels von 4 auf 10 Jahre zu erweitern<sup>5</sup>. Dies könnte eine „Aufwärtsspirale“ bei den Mieten abbremsen.

---

<sup>5</sup> Bundesrat Drucksache 300/18: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz).

## 6. Abschließende Bemerkungen

Zusätzlich zu Mietrechtsänderungen sollten weitere rechtliche Rahmenbedingungen, die sich auf die steigenden Kosten im Neubau und somit auf das Mietniveau insgesamt auswirken, dringend angegangen werden. Dazu gehört vor allem die längst überfällige Reform der Grundsteuer, die in ihrer jetzigen Form für verfassungswidrig erklärt wurde. In ihrer derzeitigen Form begünstigt sie Spekulationen, da nicht nur Grundstücke, sondern vor allem auch die Immobilien darauf besteuert werden. Dies kann im Hinblick auf einen anvisierten klimaneutralen Gebäudebestand in 2050 kaum als sinnvoll erachtet werden, da es Investitionen in den Gebäudebestand verhindert.

Bei Fragen und für einen weiterführenden Austausch steht die DUH jederzeit zur Verfügung.



Barbara Metz  
Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin  
Deutsche Umwelthilfe e.V.