



Rede des Staatsministers
Prof. Dr. Winfried Bausback

zum Thema

„Aktuelle Herausforderungen im Mietrecht“

anlässlich des Landesverbandstags 2014
von Haus & Grund Bayern

am 8. Mai 2014
in Eichstätt

Übersicht

Einleitung

Kappungsgrenzensenkung

Status Quo

Änderungen ab 2016

Mietpreisbremse

Erforderlichkeit

Hohe Voraussetzungen

Ausnahme von Neuvermietungen

Ausnahme umfassend modernisierter Wohnungen

Auskunftsanspruch

Staffelmiete

Ermächtigungsgrundlage

Zusammenfassung

Örtliche Vergleichsmiete

Schonfrist

Altersgerechtes Wohnen

Notwendigkeit

Beispiele

Maßnahmen des Mieters (insbesondere WEG)

Maßnahmen des Vermieters

- *Duldungspflicht des Mieters*

- *Zulässigkeit einer Mieterhöhung*

Zusammenfassung

Fazit

Es gilt das gesprochene Wort

Einleitung

Anrede!

Für Ihre freundliche Begrüßung, sehr geehrte Frau Dr. Kirchhoff, und für die Gelegenheit, auf dem Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern zu sprechen, **danke** ich Ihnen sehr herzlich. Ich bin Ihrer Einladung in das wunderschöne Eichstätt sehr gerne gefolgt.

Ein aktuelleres Thema für den Festvortrag hätten Sie sich kaum aussuchen können:

Das Mietrecht, steht schon immer im **Spannungsfeld der Bedürfnisse von Mietern einerseits und Eigentümern andererseits.**

Zum einen geht es darum, jedem Bewohner Bayerns zu ermöglichen, zu **einem angemessenen und sozial verträglichen Preis wohnen** zu können. Auf der anderen Seite müssen die **Rechte der Eigentümers** geschützt und weiterhin Anreize geschaffen werden, Wohnungen zu bauen und zu kaufen und diese auf dem Mietmarkt anzubieten.

Diese Interessen müssen **nicht immer gegenläufig** sein. Denn ein zu weitgehender Schutz von Mieterinteressen kann sich auch als Danaergeschenk für die Mieter erweisen. Wenn es unattraktiv wird zu bauen, in Wohnungen zu investieren oder Gebäude energiesparend umzurüsten, wirkt sich dies auch zum Nachteil der Mieter aus.

Anrede!

Einen angemessenen Interessenausgleich zu finden, gestaltet sich dennoch oft schwierig:

Angesichts der in manchen Großstädten explodierenden Mieten war das Mietrecht bereits ein großes Thema im letzten Bundestagswahlkampf und auch eines der ersten Problemfelder, mit dem ich mich als neuer bayerischer Justizminister beschäftigen musste.

Schon bei den Koalitionsverhandlungen in Berlin, an denen ich als Vertreter der CSU teilnehmen konnte, gab es ein zähes Ringen um ausgewogene Lösungen. Und dieses Ringen hält - wie Sie der Presse sicher entnommen

haben - unvermindert an.

Dies vorangestellt möchte ich meinen heutigen Vortrag **drei aktuellen Herausforderungen des Mietrechts** widmen, die Ihnen unter den Schlagworten „Kappungsgrenzensenkung“, „Mietpreisbremse“ und „altersgerechtes Wohnen“ geläufig sind.

Kappungsgrenzen-
senkung

Beginnen möchte ich hierbei mit dem Thema, bei dem sich im letzten Jahr bereits einiges getan hat: Der **Senkung der Kappungsgrenze**.

Wie Ihnen allen bestens bekannt ist, hat der Bund die Länder mit dem Mietrechtsänderungsgesetz ermächtigt, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % zu reduzieren.

Status quo

In Anbetracht der **explodierenden Mietpreise in München** hat der Freistaat Bayern von dieser Ermächtigung im letzten Jahr rasch Gebrauch gemacht. In einem **ersten Schritt** haben wir mit der „Kappungsgrenzenenkungsverordnung“ - einem, wie ich offen zugebe, echtem Wortungetüm - die Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet von München auf 15 % herabgesetzt.

In einem **zweiten Schritt** haben wir die Kappungsgrenze in 89 weiteren bayerischen Städten und Gemeinden abgesenkt, die alle **mindestens eines der folgenden Kriterien** erfüllen:

- Die Gemeinde ist in der aktuellen Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung enthalten,
- die Einwohnerzahl der Gemeinde liegt bei mindestens 50.000 Einwohner oder
- die Gemeinde gehört der Planungsregion 14, das heißt dem Großraum München, an.

Diese zweite Verordnung ist jedoch **bis zum 31.12.2015 befristet.**

*Änderungen ab
2016*

Deshalb stellt sich jetzt die Frage: **Wie wird es ab dem 1.1.2016 weitergehen?**

Für diese Frage gibt es bereits eine Antwort:

Ab diesem Zeitpunkt soll der **Kreis der Gemeinden**, bei denen die Kappungsgrenze auf 15 % abgesenkt wird, **neu bestimmt** und an Änderungen der tatsächlichen Gegebenheiten auf den Mietmärkten angepasst werden.

Deshalb führt mein Haus momentan unter der Federführung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr, eine **Befragung der Gemeinden** durch, um die jeweilige Wohnversorgungsquote zu ermitteln.

Auf Grundlage dieser Erhebung soll die Gebietskulisse neu festgelegt werden und damit auch der Kreis der Gemeinden, die die Senkung der Kappungsgrenze beantragen können,

bestimmt werden.

Denn allein durch eine **kontinuierliche Anpassung der Gebietskulisse** an aktuelle Entwicklungen kann gewährleistet werden, dass die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhung für Bestandsmieten nur in denjenigen Städten und Gemeinden auf 15 % festgesetzt wird, in denen dies **aufgrund der Gegebenheiten des Mietmarktes auch tatsächlich erforderlich** ist.

Nur wenn ein Verharren im Status quo vermieden wird, kann ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern herbeigeführt werden. Und für einen solchen gerechten Interessenausgleich habe ich mich bislang eingesetzt und werde ich mich weiterhin einsetzen.

Anrede!

Mietpreisbremse

Die soeben angesprochene Erhebung der Wohnversorgungsquote in den bayerischen Städten und Gemeinden ist aber nicht nur für den Erlass einer neuen Verordnung für die Zeit ab 2016 relevant. Vielmehr erlangt diese Erhebung auch Bedeutung für die bevorstehende Begrenzung der zulässigen Miete bei Neuvermietungen: der derzeit viel und heiß diskutierten **Mietpreisbremse**.

Erforderlichkeit

Ich sage hier ganz klar: Gerade mit Blick auf die besonderen Verhältnisse in München halte ich die von der großen Koalition in Berlin beabsichtigte Einführung einer Mietpreisbremse für **erforderlich** und sehe sie daher

grundsätzlich positiv.

Denn die Kappungsgrenze entfaltet bei einem Mieterwechsel keine Wirkung. Es kann und darf daher nicht sein, meine Damen und Herren, dass der Vermieter anders als bei Bestandsmieten bei Neuvermietungen die Miethöhe völlig frei festlegen kann.

Denn **andernfalls** wären gerade in Gebieten, in denen die Kappungsgrenze für Bestandsmieten durch die bereits angesprochenen Verordnungen gesenkt wurde, **bei Neuvermietungen extreme Mietsteigerungen zu erwarten.**

Und diese würden sich indirekt auch auf bestehende Mietverhältnisse auswirken, da die in den letzten vier Jahren vereinbarten Mieten

als „ortsübliche Vergleichsmiete“ das Maß für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen sind.

Hohe

Voraussetzungen

Aber ich sage auch ganz klar: Eine Mietpreisbremse muss an **hohe Voraussetzungen** geknüpft sein, damit sie **nicht zu einer Drosselung von Bauinvestitionen** führt.

Denn mit einer Mietpreisbremse ist zweifellos ein größerer **Eingriff in das** in Art. 14 Grundgesetz verankerte **Eigentumsgrundrecht** verbunden, als dies bei der Kappungsgrenzensenkung und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlungen der Fall ist.

*Ausnahme von
Neuvermietungen*

Von besonderer Bedeutung war und ist es für mich daher, dass **Erstvermietungen in Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen** sind. Denn eine Einbeziehung von Neubauten würde die Investitionsbereitschaft gegenwärtiger und potentieller Eigentümer deutlich reduzieren und damit das Angebot an neuem Wohnraum vermindern - was auch für die Mieterseite kontraproduktiv wäre. Diesen gäbe man dann Steine statt Brot!

*Ausnahme
„umfassend
modernisierter
Wohnungen“*

Den Ausnahmetatbestand, der im Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vorgesehen ist, unterstütze ich daher uneingeschränkt.

Nach dem Referentenentwurf soll die Mietpreisbremse darüber hinaus **nicht für die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen** gelten - ein Gedanke, der ebenfalls grundsätzlich seine Berechtigung hat.

Die **Voraussetzungen, unter denen man eine** „umfassend modernisierten Wohnung“ annimmt, sind allerdings in dem Referentenentwurf nach unserer derzeitigen Einschätzung **zu hoch angesetzt**. Denn zur Ausfüllung dieses Kriteriums soll nach der Begründung der **Begriff des „wesentlichen Bauaufwands“** im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes herangezogen werden.

Nach der Rechtsprechung wird ein „wesentlicher Bauaufwand“ aber erst dann angenommen, wenn die **Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands** erreicht. Diese Anforderung halte ich für **zu hoch**.

Denn die Herausnahme umfassend modernisierter Wohnungen aus der Mietpreisbremse soll doch gerade verhindern, dass aufgrund der Mietpreisbremse größere Modernisierungen unterbleiben.

Eine größere Modernisierung muss aber **nicht zwangsläufig einen derart hohen Aufwand** erfordern.

Sinnvoll wäre es daher, den Begriff der „umfassend modernisierten Wohnungen“ im Gesetz dahingehend zu definieren, dass hierunter **jede mit einer erheblichen Verbesserung des Wohnungsstandards verbundene Modernisierung** fällt, ohne dass hierfür an eine bestimmte Investitionssumme angeknüpft wird. Nur so kann eine investitionshemmende Wirkung der Mietpreisbremse vermieden werden.

Auskunftsanspruch

Auch die Notwendigkeit und Praktikabilität des im Referentenentwurf vorgesehenen **Auskunftsanspruchs** des Mieters erscheint mir auf den ersten Blick fraglich. Denn die besonders bedeutsamen Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete sind für den Mieter

meist in gleicher Weise erhältlich wie für den Vermieter.

Hierbei dürfte es sich um allgemein zugängliche Tatsachen handeln, die vom Auskunftsanspruch bereits nach dem Wortlaut der Vorschrift ausgenommen sind. Und soweit zwischen dem Mieter und dem Vermieter Streit darüber besteht, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegen, so ist ohnehin der Vermieter im Streitfall für die hierfür relevanten Tatsachen darlegungs- und beweispflichtig, sodass es insoweit eines eigenen Auskunftsanspruchs nicht bedarf.

Staffelmiete

Bedenken begegnet meiner Auffassung nach auch die vorgesehene Aufnahme der **Staffelmiete** in den Anwendungsbereich der

Mietpreisbremse.

Denn Ziel der Mietpreisbremse ist es, eine Umgehung der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch Kündigung und anschließende Neuvermietung auszuschließen.

Die Staffelmiete aber ist **als legitimes Mittel zu einer angemessenen Mieterhöhung neben § 558 BGB anerkannt** und unterliegt eigenen Grenzen. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach Maßgabe des § 558 BGB - also im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - ohnehin ausgeschlossen.

Aufgrund dieser Eigenständigkeit der Staffelmiete sollte daher auch die

Mietpreisbremse nicht uneingeschränkt für diese gelten. Vielmehr sollte nach meiner Auffassung **allein die erste Staffel der Mietpreisbremse unterworfen** sein.

*Ermächtigungsgrund
lage*

Was ich hingegen **ausdrücklich begrüße**, ist, dass die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgesehene **Ermächtigungsgrundlage** für die Länder zur Festlegung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse **an dieselben Voraussetzungen anknüpft** wie die identisch formulierten Ermächtigungsgrundlagen für die Kappungsgrenzensenkung und die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlungen, nämlich daran, dass **„die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer**

Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“.

Denn nach meiner Überzeugung ist es **Aufgabe der Landesgesetzgeber**, von dieser Ermächtigungsgrundlage verantwortungsvoll und unter besonderer Berücksichtigung des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht Gebrauch zu machen. Und ich kann Ihnen versichern: **Bayern wird sich dieser Verantwortung stellen.**

Eine **Festschreibung von Kriterien** bereits in **der Ermächtigungsgrundlage**, etwa des Unterschreitens einer bestimmten Leerstandsquote, eines im Verhältnis zum Wohnungsneubau überproportionalen

Einwohnerzuwachs oder einer steigende Mietpreisentwicklung bei Neuverträgen, sollte **keinesfalls erfolgen**.

Seit jeher ist es doch **Sache der mit den örtlichen Verhältnissen weit besser vertrauten Länder**, die Gebiete festzulegen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist, ohne dass der Bund hierfür Kriterien vorgibt. Denn die **tatsächlichen Verhältnisse** in den einzelnen Ländern **unterscheiden sich** stark, insbesondere in Stadtstaaten einerseits und größeren Flächenstaaten andererseits.

Die Festlegungen der Länder ohne bundesgesetzliche Kriterien **funktionieren seit Jahrzehnten**. Sie haben sich bewährt und auch vor Gericht weitestgehend standgehalten.

Wie bisher sollte es der Bund daher auch bei der Mietpreisbremse den Ländern überlassen, wie sie Gebiete mit angespanntem Wohnungsmärkten festlegen.

Zusammenfassung

Meine Damen und Herren, die Mietpreisbremse wird noch in diesem Jahr auf Bundesebene eingeführt werden und ich verrate Ihnen wohl nicht zu viel, wenn ich sage: Bayern wird vom Instrument der Mietpreisbremse Gebrauch machen.

Aber ich sage noch einmal: Wir werden **verantwortungsvoll** davon Gebrauch machen und hierbei mit **besonderem Augenmerk auf dem Eigentumsgrundrecht** einen gerechten Ausgleich der Interessen von Mietern und

Vermietern herbeiführen.

Denn wir sind uns bewusst, dass die **Mietpreisbremse** ein **weitaus schärferes Schwert** ist **als** etwa die **Kappungsgrenzsenkung**. Wir werden daher **sehr vorsichtig** damit umgehen.

Oder anders ausgedrückt: Wir werden dafür sorgen, dass die Mietpreisbremse dort wirken kann, wo sie wirken muss, aber dort nicht wirkt, wo sie Investitionen bremst und dadurch mehr Schaden als Nutzen anrichten würde.

Und eines ist darüber hinaus ganz klar: Die bayerische Staatsregierung ist sich der Tatsache bewusst, dass zur Verbesserung der angespannten Lage auf dem einen oder anderen Mietmarkt darüber hinaus **weitere**

Maßnahmen erforderlich sind, insbesondere die Förderung des Bauens von Wohnungen und damit das Schaffen eines ausreichenden Angebots.

Nur so kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Mietpreisbremse allein, meine Damen und Herren, vermag dieses Ziel ohne zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur Förderung der Investitionsbereitschaft, nicht zu erreichen.

Dass die Staatsregierung ihre Verantwortung ernst nimmt, hat sie etwa durch die "**Initiative Wohnungspolitik**" bewiesen, in deren Rahmen insgesamt eine **halbe Milliarde Euro** zur Wohnraumförderung bereitgestellt werden. Wir werden hier am Ball bleiben.

Örtliche

Anrede !

Vergleichsmiete

Einen weiteren Punkt, den ich bei der **Ausgestaltung der Mietpreisbremse** so wie sie der Bundesjustizminister derzeit vorsieht, mit **Sorge** sehe, ist die **ortsübliche Vergleichsmiete**.

Wie sie alle wissen, soll die vorgeschlagene **Mietpreisbremse** bei **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen. Die Auswirkungen der Mietpreisbremse sind folglich völlig davon abhängig, wie man die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt.

Dabei kommt es momentan auf die **üblichen Entgelte an**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum **in den letzten vier Jahren** vereinbart worden sind. Bei einem qualifizierten Mietspiegel bildet grundsätzlich dieser den Maßstab – und auch er wird alle vier Jahre neu erstellt.

Dieser Maßstab wird aber nicht so bleiben. Im **Koalitionsvertrag ist man** übereingekommen, die **ortsübliche Vergleichsmiete** im Mietspiegel **auf eine breitere Basis** zu **stellen** und realitätsnäher darzustellen.

Je nachdem, wie breit diese „breite Basis“ ist, welchen Zeitraum man insbesondere dem qualifizierten Mietspiegel zugrunde legen will, wird die Mietpreisbremse zum Skalpell oder aber zum scharfen Schwert. **Je länger** der Zeitraum, umso weniger werden Mietsteigerungen der letzten Jahre mit einbezogen und **umso schärfer** wirkt daher die Mietpreisbremse.

Ich **hätte** mir deshalb **erhofft**, dass der Bundesjustizminister mit dem nun vorgelegten Referentenentwurf den **Koalitionsvertrag auch in Punkto „Mietpreisbremse“ umsetzt**. Leider hat er das **nicht getan**. Er hat sich vielmehr medienwirksam auf Mietpreisbremse und Maklerrecht beschränkt und seinen Vorschlag für die ortsübliche Vergleichsmiete erst für

später angekündigt.

Seriös lässt sich der erste Schritt - die Mietpreisbremse - jedoch nicht beurteilen, wenn man keine Vorstellung davon hat, wie der zweite Schritt – die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete - aussehen soll.

Ich **verspreche** Ihnen deshalb: Wir werden das gegenüber dem Bundesjustizminister **deutlich monieren**. Und wir werden **bei** der **Ausgestaltung** der Grundlagen für die **ortsübliche Vergleichsmiete** auch die **Effekte für die Mietpreisbremse nicht aus den Augen verlieren** und wenn notwendig **nachhaken**.

Schonfrist

Anrede !

Es gibt ein weiteres Thema, bei dem aus meiner Sicht das **Pendel**, das zwischen Vermieter- und Mieterinteressen ständig in Bewegung ist, etwas **zu sehr in Richtung Mieterinteressen** auszuschlagen droht – und zwar so, dass dadurch auch Investitionen in einer Weise gebremst werden, die letztlich auch wohlverstandenen Mieterinteressen nicht guttut:

Ich meine die kürzlich in den Bundesrat eingebrachte **Initiative Brandenburgs zur Nachzahlungsmöglichkeit für Mieter bei ordentlicher Kündigung**. Mein Kollege aus Brandenburg hat dabei folgendes Problem aufgespießt, welches aber nur auf den ersten

Blick ein wirkliches Problem ist:

Wie Sie wissen, gibt es **bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs** des Mieters eine sogenannte **Schonfristregelung**: Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die fällige Miete bezahlt.

Brandenburg sieht nun einen gravierenden Missstand darin, dass diese Schonfrist **nicht auch für die ordentliche Kündigung gilt**. Die Schonfrist könne damit leicht unterlaufen werden. Der Vermieter müsse nur bei Zahlungsverzug neben der fristlosen Kündigung hilfsweise auch die ordentliche Kündigung erklären.

Für die gelte dann keine Schonfrist. Das sei eine Umgehungsmöglichkeit, die so nicht akzeptabel sei. Der Vorschlag geht daher dahin, die Schonfrist auch für die ordentliche Kündigung zu eröffnen.

Anrede!

Die – insofern lesenswerte - **Begründung des brandenburgischen Gesetzentwurfs** steht meines Erachtens **paradigmatisch für das bereits zitierte Umschwingen des Pendels**: Es zeigt ein schon **im Ansatz falscher Umgang mit dem Eigentumsrecht des Vermieters**, der so **nicht akzeptabel** ist:

Wenn ein Mieter über einen nicht unerheblichen Zeitraum einen erheblichen Anteil der **Miete schuldig bleibt**, also die Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung nicht erbringt, dann gebietet es meines Erachtens das **Eigentumsrecht** des Vermieters, ihm die **Möglichkeit** zuzugestehen, sich **von einem solchen Vertragspartner zu trennen**.

Wenn hier ausnahmsweise dem Mieter dennoch das Recht zugestanden wird, diese Kündigung durch eine Nachzahlung zu Fall zu bringen, dann **bedarf diese Ausnahme der Begründung** – und **nicht etwa die Regel**, dass man sich von einem Vertragspartner, der in erheblichem Maße seine Pflichten verletzt, trennen darf.

Setzt man so an, dann sieht man schnell: Bei der fristlosen Kündigung lässt sich eine solche Begründung für die Notwendigkeit einer Schonfrist finden. Denn die Kündigung wird hier unmittelbar wirksam – damit droht sonst die Obdachlosigkeit. Bei der ordentlichen Kündigung sehe ich hingegen keine einleuchtende Begründung für eine Schonfrist.

Denn hier steht dem Mieter wegen der Kündigungsfrist Zeit zur Verfügung, um sich eine Ersatzwohnung zu suchen.

Dadurch, dass Brandenburg in seiner Gesetzesbegründung geschickt insinuiert, **es bedürfe einer besonderen Rechtfertigung für die Regel und nicht für die Ausnahme, dreht**

es diese „Beweislast“ um.

Hiermit ist meines Erachtens eine **Entwicklung** im Gange, der **Einhalt geboten werden muss**. **Wir** werden den Gesetzentwurf Brandenburgs daher im Bundesrat **ablehnen**.

Anrede!

Ich möchte hier noch einen Bereich ansprechen, in dem **jenseits aller grundsätzlichen Weichenstellungen** im Interessengeflecht zwischen Vermietern und Mietern meines Erachtens eine **ganz konkrete praktische Hilfestellung** des Gesetzgebers erforderlich ist:

Ich meine die berühmt berüchtigten **Betriebskosten**.

Wie Sie wissen, vereinbaren die Mietvertragsparteien im Regelfall, dass der Mieter auch die Betriebskosten der Wohnung zu tragen hat. Über die umlagefähigen Betriebskosten und die Verteilungsmaßstäbe können die Parteien nur innerhalb eines vorgegebenen gesetzlichen Rahmens Bestimmungen treffen.

Wegen der steigenden Energiekosten werden sich die Betriebskosten voraussichtlich weiter erhöhen, so dass ihr Anteil an der Bruttowarmmiete weiter zunimmt. Die Abrechnung der Betriebskosten ist bereits jetzt sehr aufwendig und damit auch fehleranfällig.

Sie ist ein **Quell ständigen Streits** zwischen den Mietvertragsparteien - davon können nicht zuletzt auch unsere Mietgerichte ein Lied singen.

Streit entsteht vor allem häufig über die **Abrechnung der Betriebskosten bei vermietetem Wohnungseigentum**. Die **gesetzlichen Regelungen ermöglichen es bisher nicht**, dass der vermietende Wohnungseigentümer die ihm gegenüber erfolgte **Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ohne weiteres** an den Mieter **weiterreicht**.

Zwar tun das viele. Aber wenn es zum Streit kommt, birgt eine solche Weitergabe nicht selten

Gefahren.

Was wir daher nach meiner festen Überzeugung benötigen, ist ein **besserer Gleichlauf von Miet- und Wohnungseigentumsrecht**.

Das wäre im Interesse aller Beteiligten: Es **vereinfacht** die **Abrechnungen** für **Wohnungseigentümer**, die häufig Privatvermieter sind. Zugleich wird **Streit vermieden**. Und last not least werden damit auch die **Gerichte entlastet**.

Wir werden uns daher **dafür einsetzen**, dass es hier konkrete Verbesserungen gibt. Für eine **Unterstützung durch Haus & Grund** wären wir dabei natürlich **dankbar**.

Anrede!

Altersgerechtes
Wohnen

Die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und Vermietern sollte nicht nur im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum überhaupt, sondern insbesondere auch hinsichtlich der **Schaffung altersgerechten Wohnraums** gefördert werden.

Notwendigkeit

Die demographische Entwicklung ist eines der **großen Zukunftsthemen unseres Landes**. Ihr sollte sich daher **auch das Miet- und Wohnungseigentumsrecht stellen**.

Bereits **jetzt** ist **jeder fünfte Bürger** in Deutschland **über 64 Jahre alt**. **Bis** zum Jahr **2030** wird

dies **mindestens jeder vierte** sein.

Und nach Schätzungen sind derzeit **nur ca. 1 - 2 % des gesamten Wohnungsbestands altersgerecht** ausgestattet, das heißt barrierefrei oder zumindest barrierearm. Daher ist es eine weitere aktuelle Herausforderung des Mietrechts, die **rechtlichen Rahmenbedingungen** für die **Ermöglichung altersgerechten Wohnens** bereit zu stellen.

Die Ermöglichung altersgerechten Wohnens liegt dabei nicht nur im Interesse älterer Mieter, sondern **auch im Interesse der Eigentümer und Vermieter von Wohnungen**. Denn durch einen altersgerechten Umbau kann gewährleistet werden, dass Mieter auch mit zunehmendem Lebensalter in der gemieteten

Wohnung bleiben können. Eine altersgerechte Modernisierung **steigert die Mieterbindung** und kann gerade im ländlichen Raum einen Beitrag dazu leisten, Wohnungsleerstand zu verhindern.

Beispiele

Beispiele für einen altersgerechten Umbau sind der Einbau von **Hilfsmitteln** zur Überwindung von Stufen, etwa der Einbau eines Aufzugs oder eines Treppenlifts, die Verbreiterung von Türen, die Montage von Geländern und der Einbau weiterer Alltagshilfen in der Wohnung.

Aber: **Das BGB kennt den Begriff der altersgerechten Modernisierung nicht!**

Daher stellt sich hier die Frage: Unter welchen Bedingungen und mit welchen Konsequenzen können einerseits der Mieter und andererseits

der Vermieter Maßnahmen für einen altersgerechten Umbau der Mietwohnung treffen?

Maßnahmen des Mieters

Beginnen wir mit dem **Mieter**. Der Mieter kann gemäß § 554a BGB selbst Maßnahmen ergreifen, „die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind“, wenn eine barrierefreie Wohnung für ihn aufgrund seiner physischen Konstitution erforderlich ist.

Hierunter können auch Maßnahmen fallen, die aufgrund der altersbedingten Verfassung des Mieters notwendig sind. Der Vermieter muss solchen Maßnahmen grundsätzlich zustimmen.

Probleme stellen sich aber dann, wenn der Mieter die von ihm gemietete Eigentumswohnung altersgerecht modernisieren möchte und die von ihm geplanten Maßnahmen nicht nur Sondereigentum, sondern **auch Gemeinschaftseigentum** betreffen - denken Sie nur an den Einbau eines Aufzugs oder Treppenlifts.

Hier kann der Vermieter die Zustimmung allein nicht erteilen; vielmehr bedarf es auch der **Zustimmung der Eigentümergemeinschaft**, wenn die Maßnahme über eine unwesentliche Beeinträchtigung hinausgeht.

Einen **Anspruch des Mieters gegen die**

Eigentümerversammlung auf Erteilung dieser Zu-stimmung **sieht das WEG nicht vor.**

Doch **auch für den älteren Wohnungseigentümer selbst**, der die von ihm selbst genutzte Eigentumswohnung altersgerecht umgestalten möchte, hält das **WEG keine Vorschrift** bereit, die ihm entsprechend der Regelung in § 554a BGB ausdrücklich einen **Anspruch auf Zu-stimmung** der anderen Wohnungseigentümer für die Vornahme der entsprechenden Maßnahmen gibt.

Zwar erkennt die Rechtsprechung an, dass ein Wohnungseigentümer mit Behinderung, der aufgrund seines Zustands erforderliche Maßnahmen zur behindertengerechten Modernisierung seiner Wohnung vornehmen

möchte, trotz Fehlens einer ausdrücklichen Vorschrift im WEG regelmäßig von der Eigentümergemeinschaft die Duldung der Maßnahme verlangen kann.

Maßnahmen des Vermieters

Dennoch bin ich der Meinung, dass es einer zumindest klarstellenden **gesetzlichen Regelung bedarf**, die **Wohnungseigentümern und Mietern von Wohnungseigentum eine alters- und behindertengerechte Nutzung der Mietsache** und den Zugang zu ihr **ermöglicht**, wenn diese ein **berechtigtes Interesse** hieran haben.

Regelungsbedarf besteht meiner Ansicht nach aber auch für den Fall, in dem der **Vermieter** Interesse an einer altersgerechten Modernisierung der Wohnung und einer

anschließenden Mieterhöhung hat.

Denn das BGB hält hierfür keine eigenständige Regelung bereit. Vielmehr muss ein derartiges Vorhaben nach den allgemeinen Regelungen über Modernisierungen durch den Vermieter beurteilt werden. Und dies, meine Damen und Herren, ist für den Vermieter mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden.

Duldungspflicht des
Mieters

Für den Vermieter stellen sich vor einer solchen Maßnahme zwei Fragen: **Muss** der **Mieter** mein Vorhaben **dulden**? Und: **Kann ich** anschließend die **Miete erhöhen**?

Zur ersten Frage:

Wenn durch einen altersgerechten Umbau der **Gebrauchswert** der Mietsache **nachhaltig erhöht** wird **oder** sich die **allgemeinen Wohnverhältnisse** hierdurch **auf Dauer verbessern**, so handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b BGB - und diese muss der Mieter **grundsätzlich dulden**.

Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, ist objektiv zu beurteilen; auf die Perspektive des gegenwärtigen individuellen Mieters kommt es insoweit nicht an. Auch der 20jährige sportliche Student kann dem altersgerechten Umbau der von ihm gemieteten Wohnung daher grundsätzlich nicht widersprechen.

Zulässigkeit einer
Mieterhöhung

Wann aber ist eine Verbesserung der Wohnverhältnisse **dauerhaft**? Ist dies nur der Fall, wenn die Wohnung auf Dauer einem älteren Mieterkreis zur Verfügung gestellt werden soll oder kommt es auf eine solche Zweckbindung nicht an? Hier gehen die **Unwägbarkeiten für den Vermieter** schon los.

Und auch die **zweite Frage**, die Frage nach der **Zulässigkeit einer Mieterhöhung**, ist mit Unsicherheiten behaftet.

Zwar **kann** der Vermieter nach der Durchführung einer altersgerechten Modernisierungsmaßnahme, die die soeben genannten Voraussetzungen erfüllt, die

jährliche Miete grundsätzlich um **11 %** der für die **Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen.

Zusammenfassung **Ausgeschlossen** ist eine Mieterhöhung jedoch dann, wenn sie für den Mieter unter Berücksichtigung der künftigen Betriebskosten eine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeuten würde.

In der Regel **erfährt** der **Vermieter erst nach der Durchführung des altersgerechten Umbaus von Härtegründen**, die einer Mieterhöhung entgegenstehen, was zur Folge hat, dass die Modernisierungsmaßnahme für ihn mit **großen wirtschaftlichen Risiken** verbunden ist.

Aufgrund dieser Unwägbarkeiten auf mehreren Ebenen **kann nach der derzeitigen Gesetzeslage nicht jedem Vermieter bedenkenlos der altersgerechte Umbau von Mietwohnungen empfohlen werden**, obwohl in Anbetracht der demographischen Entwicklung die Herstellung altersgerechten Wohnraums **unerlässlich** ist.

Es wäre daher wünschenswert, dass für den altersgerechten Umbau aufgrund seiner immer größeren Bedeutung und seiner Besonderheiten gegenüber sonstigen Modernisierungsmaßnahmen **eigene Regelungen im BGB** geschaffen werden, die Rechtssicherheit für den Vermieter schaffen!

Fazit

Meine Damen und Herren, auch wenn alle von mir genannten aktuellen Herausforderungen des Mietrechts **noch zahlreiche weitere Probleme** aufwerfen und noch deutlich facettenreicher sind, als von mir soeben dargestellt, so denke ich doch, dass ich mit diesen Anregungen und Vorschlägen für hinreichenden **Diskussionsstoff** gesorgt habe.

Ich kann Ihnen versichern, dass die Meinung von Haus und Grund Bayern in meinem Haus immer gefragt ist und in alle unsere Überlegungen einbezogen wird!

Sehr geehrte Frau Dr. Kirchhoff,

wir haben uns schon im Februar bei mir im Ministerium ausgetauscht und ich hoffe sehr auf die Fortsetzung dieses konstruktiven Dialogs!

In diesem Sinne **wünsche** ich Ihnen **spannende und zielführende Diskussionen** und einen **interessanten Landesverbandstag von Haus & Grund Bayern!**