



Jugend-Check

19.09.2018

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) (Stand: 05.09.2018)

Prüfbericht

Regelungsvorhaben

Das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) reagiert auf die angespannte Wohnsituation und hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren.¹ Zudem soll dem steigenden Modernisierungsanspruch Rechnung getragen werden (Energieeffizienz, altersgerechter Umbau).² Basierend auf der vorvertraglichen Auskunftspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters hinsichtlich der Höhe der Vormiete sieht der Gesetzentwurf zunächst ein vereinfachtes Rügerecht der Mieterin bzw. des Mieters vor. Das heißt, Mieterinnen und Mieter können ihrer Meinung nach zu hohe Mietkosten zukünftig durch Streichung der Voraussetzung einer „qualifizierten Rüge“ in **§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB in der aktuell gültigen Fassung** in einfacherer Weise beanstanden, ohne dafür, wie zuvor erforderlich, begründende Tatsachen vortragen zu müssen. Weiterhin wird eine Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage eingeführt. Eine Mieterhöhung durch Modernisierung darf hiernach zukünftig bei maximal drei Euro pro Quadratmeter je Monat innerhalb von sechs Jahren liegen, **§ 559 Abs. 3a BGB**. Auch die Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete wird zukünftig auf fünf Jahre befristet von elf auf acht Prozent abgesenkt, **§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB**. Dies gilt für Gebiete, „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, **§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB**. Zudem soll Mieterinnen und Mietern die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs erleichtert werden, sofern die Vermieterin oder der Vermieter beabsichtigt, sie durch die Modernisierung ihres Wohnraums zum Auszug zu drängen („Herausmodernisieren“). Hierzu wird das Vorliegen einer Pflichtverletzung, die Voraussetzung für den Schadensersatz ist, vermutet, vgl. **§ 559d S. 1 BGB**. Dies stellt zukünftig ebenfalls eine Ordnungswidrigkeit dar, **§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStrG)**.

Vermieterinnen und Vermietern wird ein vereinfachtes Verfahren im Zuge kleinerer Modernisierungsmaßnahmen eingeräumt. Dies erlaubt eine vereinfachte Berechnung von Mieterhöhungen nach Modernisierungen, **§ 559c BGB**.

Betroffene Gruppe(n) von jungen Menschen

Normadressatinnen und -adressaten des Regelungsvorhabens sind Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter, die in Gebieten mit „angespannten Wohnungsmärkten“⁴ wohnen bzw. vermieten. Für den Jugend-Check relevant ist die Altersgruppe der 12- bis 27-jährigen. Vor allem für junge Menschen in Ausbildung, junge Eltern und Menschen mit niedrigeren Einkommen kann das Regelungsvorhaben interessant sein. Mittelbar sind auch Jugendliche betroffen, die noch bei ihren Eltern wohnen.

Betroffene Lebensbereiche

☒ Familie ☐ Freizeit ☐ Bildung/Arbeit ☒ Umwelt/Gesundheit ☒ Politik/Gesellschaft ☐ Digitales

Erwartete Auswirkungen

Für junge Mieterinnen und Mieter in Ballungszentren – insbesondere junge Menschen in Ausbildung, mit niedrigeren Einkommen oder junge Familien, die besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind – kann sich bei Neuanmietung durch die vorgesehene Kappungsgrenze sowie die Absenkung des Umlagesatzes eine größere **finanzielle Sicherheit bzw. Entlastung** ergeben. Jedoch kann auch die Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von sechs Jahren und eine Absenkung des Umlagesatzes – die zudem regional beschränkt ist auf Gebiete mit bereits festgestellter Wohnungsnot gem. § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB – noch immer eine deutliche und insbesondere für junge Menschen kaum finanzierbare Mieterhöhung darstellen.⁵

Zudem kommt es zu einer generellen Stärkung von **Rechten für Mieterinnen und Mieter**. Diese haben nunmehr ein vereinfachtes Rügerecht. Um dieses Rügerecht auch für unerfahrenere Mieterinnen und Mieter nutzbar zu machen, sieht der Entwurf eine vorvertragliche Pflicht der Vermieterin oder des Vermieters vor: Diese müssen zukünftig Auskunft darüber erteilen, ob eine Ausnahme besteht, nach der sich eine Miete rechtfertigt, die mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, **§ 556 Abs. 1a BGB**. Weiterhin werden Mieterinnen und Mieter in ihren Rechten bestärkt, indem sie gegen absichtliche „Herausmodernisierungs“-Maßnahmen ihrer Vermieterinnen bzw. Vermieter einfacher mittels Schadensersatzanspruch vorgehen können. Hierzu wird das Vorliegen einer Pflichtverletzung, was Voraussetzung für den Schadensersatz ist, vermutet, vgl. **§ 559d S. 1 Nr. 1-4 BGB**. Das heißt, Mieterinnen und Mieter müssen dies nicht mehr beweisen. Damit werden erhebliche Beweisprobleme, die bislang bestanden, beseitigt. Beispielsweise wird nunmehr gesetzlich vermutet, dass eine Pflichtverletzung vorliegt, wenn Vermieterinnen oder Vermieter nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung der baulichen Veränderung, also beispielsweise einer Modernisierung, mit den Bauarbeiten begonnen haben. Vermieter und Vermieterinnen erhalten im Gegenzug die Gelegenheit, diese Vermutung durch Darlegung von Gründen, die für unabhängige Dritte nachvollziehbar sind, zu widerlegen, **§ 559d S. 2 BGB**.

Eine bessere Effektivität der Mietpreisbremse könnte auch die für junge Menschen häufig notwendige **Flexibilität** mit Blick auf Wohnungswechsel zwischen Ausbildungs- oder Arbeitsphasen begünstigen. Insbesondere Schulabgängerinnen und -gänger sowie Ausbildungsabsolventinnen und -absolventen haben zumeist geringe Einkommen, sodass ihnen die Durchsetzung der Mietpreisbremse auch zu einer **selbstbestimmteren** Wohnraumwahl verhelfen kann. Insbesondere die erstmalige Gründung eines eigenen Haushalts, die hierdurch vereinfacht werden kann, ist für junge Erwachsene ein wichtiger Schritt in Richtung **Verselbstständigung**.⁶

Auf Vermieterseite kann sich die Mietpreisbremse finanziell leicht nachteilig auswirken. Noch immer allerdings sind Mieterhöhungen von bis zu zehn Prozent grundsätzlich möglich. Zugleich sollen insbesondere private Vermieterinnen und Vermieter dennoch zu Modernisierungen motiviert werden, weshalb ein vereinfachtes Verfahren zur Berechnung der Mieterhöhung bei Vorhaben von bis zu 10.000 € eingeführt wird, **§ 559c BGB**. Hiermit lassen sich Unsicherheiten bei der Berechnung vermeiden, die insbesondere für junge Vermieterinnen und Vermieter bestanden.

Anmerkungen und Hinweise

Soweit mit dem Entwurf eine Abmilderung von Gentrifizierung erreicht werden soll, bleibt abzuwarten, ob dies für bereits angespannte Wohnungsmärkte umsetzbar ist.⁷

Datenbasis

Literaturrecherche, Sekundärdaten

¹ Vgl. „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)“, 5. September 2018, 1.

² Vgl. „Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG“, 33.

³ „Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG“, 1.

⁴ „Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG“, 8.

⁵ Bei zum Teil noch üblichen durchschnittlichen Netto-Kaltmieten von ca. fünf bis neun Euro pro Quadratmeter (Bsp. Berlin für Gebäude, die vor 2002 gebaut wurden) entspricht auch eine Erhöhung von maximal drei Euro pro Quadratmeter nach einer Modernisierung bereits einer 60- bzw. 30-prozentigen Mietsteigerung. Vgl. „Berliner Mietspiegel 2017“ (Berlin, 2017), 12 (Eigene Berechnung).

⁶ Vgl. Dirk Konietzka und André Tatjes, „Der Auszug aus dem Elternhaus“, in *Handbuch Bevölkerungssoziologie*, hg. von Yasemin Niephaus, Michaela Kreyenfeld, und Reinhold Sackmann, Springer NachschlageWissen (Wiesbaden: Springer VS, 2016), 201–25.

⁷ Deutscher Mieterbund, „Mietpreisbremse und Mieterhöhung nach Modernisierung im Bundeskabinett. Mieterbund: Verbesserungen unzureichend“, 5. September 2018, <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/45981-mietpreisbremse-und-mieterhoehung-nach-modernisierung-im-bundeskabinett.html>.