

Gestaltung und Anwendung von Wohnraummietverträgen

Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V. (eid)

2019

ISBN 978-3-406-73854-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

reich liegt, kann der Mieter deshalb hier auch nicht bestreiten. Deshalb genügt es, wenn der Mieter in der Rüge das Vorliegende Ausnahmetatbestandes bestreitet. Dafür spricht auch der Wortlaut der Norm, der nur verlangt, dass die Rüge sich auf die „Ausnahme bezieht“. Soweit in der alten Fassung des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB noch von Tatsachen die Rede war, die der Mieter mitteilen muss, fehlt diese formelle Anforderung im neuen Wortlaut. Jede andere Auslegung würde dazu führen, dass der Mieter zunächst den weiter bestehenden Auskunftsanspruch geltend machen müsste und erst nach Eingang der Auskunft die Rüge erheben könnte.

(d) Rüge bei nachgeholter Vermieterinformation: Hat der Mieter bis zur nachgeholten Information noch nicht gerügt, so muss er sich wohl nun auf die nachgeholte Ausnahme beziehen, auch wenn der Wortlaut eine andere Auslegung zulassen würde, zumindest die teleologischen und systematischen Argumente treffen hier aber nicht. Fraglich ist, ob der Mieter ggf. nach einer einfachen Rüge noch eine qualifizierte Rüge im Sinne des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB nachschieben muss, wenn der Vermieter gem. § 556g Abs. 1a S. 3 oder 4 BGB seine vorvertragliche Informationspflicht nachträglich erfüllt.⁷⁰ Hiergegen sprechen der Wortlaut der Norm, die Gesetzessystematik und eine teleologische Auslegung. § 556g Abs. 2 S. 2 BGB spricht davon, dass die Rüge des Mieters sich auf die Auskunft beziehen muss, die der Vermieter nach Abs. 1a S. 1 erteilt hat. In Satz 1 ist die vor Vertragsschluss abzugebende Information aufgeführt. Die Sätze 2 und 4 betreffen Heilungsmöglichkeiten hinsichtlich der in Satz 2 formulierten Rechtsfolge, nämlich das Verbot sich auf die tatsächlich vorliegende Ausnahme, über die nur nicht vorvertraglich informiert wurde, zu berufen. Die beiden Sätze betreffen also nicht Satz 1. Sinn und Zweck des Erfordernisses einer Rüge sollte nach dem gesetzgeberischen Willen sein, den Vermieter vor Rückforderungen zu schützen und der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich der Mieter zunächst auf die vereinbarte Miethöhe eingelassen hat.⁷¹ Hat der Mieter aber schon die Höhe der Miete einfach gerügt, weiß der Vermieter, dass der Mieter mit der ursprünglichen Miete nicht einverstanden ist. Eine nochmalige qualifizierte Rüge wäre eine überflüssige Formalie. Hinzu kommt, dass Abs. 1a S. 3 und 4 eigene Rechtsfolgen anordnet. Sie besagen nämlich, dass der Vermieter sich erst ab Nachholung bei formellen Mängeln und ansonsten erst nach 2 Jahren auf die Ausnahme berufen kann. Hier jetzt zusätzlich noch zu erlangen, dass der Mieter das Vorliegen der Ausnahme ganz oder teilweise bestreitet, ist überflüssig, da der Vermieter sich zumindest im Fall des Satz 3 sowieso nicht auf die Ausnahme berufen darf. Außerdem sind auch die nachgeholten Informationen des Vermieters so wenig aussagekräftig, da sie allenfalls das „Ob“ der Ausnahme betreffen, dass eine zweite qualifizierte Rüge des Mieters, die auch nur ein Bestreiten enthalten muss, auch in der Sache nicht zielführend ist.

III. Änderungen bei der Modernisierungsmieterhöhung

1. Die Absenkung des Umlageprozentsatzes

Nach § 559 BGB soll dem Vermieter nicht die Miete zustehen, die für modernisierten Wohnraum gezahlt wird, sondern eine an den Kosten orientierte Miete.⁷² Dies stellt eine Durchbrechung des Vergleichsmietensystems dar, weshalb die Vorschrift stark kri-

⁷⁰ Dafür Arzt/Börstinghaus NZM 2019, 12 (18): „Mieter kann „gehalten sein, zweimal zu rügen“.

⁷¹ BT-Drs. 18/3121, 32.

⁷² Staudinger/Emmerich BGB § 559 Rn. 3.

tisiert⁷³ und immer häufiger die Abschaffung der Vorschrift gefordert wurde.⁷⁴ Verfassungswidrig ist die Vorschrift deshalb aber nicht. Nach der bis zum 30.6.1978 geltenden Fassung der Vorgängervorschrift des heutigen § 559 BGB (§ 3 MHG) durfte der Vermieter die Jahresmiete um 14 % der für die Modernisierung aufgewandten Kosten erhöhen. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom 27.6.1978⁷⁵ wurde der Prozentsatz auf 11 % für Baumaßnahmen, die nach dem 1.7.1978 begonnen wurden, abgesenkt. Damals betrugen die Zinsen für Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung knapp 7 %, nachdem sie zuvor auch gut 11 % betragen hatten. Dieser Wert ist seit Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts permanent gefallen und beträgt zurzeit unter 2 %. Auch wenn es sich beim Umlagesatz von 11 % nicht um eine klassische Verzinsung handelt, da damit ja auch die aufgewandten Kosten erfasst werden und das Argument, dass der Mieter auf Dauer die 11 % behalten dürfte, weil der Erhöhungsbetrag über die Zeitschiene durch den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete sich immer weiter verringert, entkräftet wird, war der Satz von 11 % heute sicher nicht zeitgemäß gewesen.

Nunmehr hat man den Prozentsatz erneut abgesenkt hat und zwar von 11 % der aufgewandten Kosten auf 8 %. Entgegen den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag und dem Kabinettsentwurf gilt dies nicht nur in Gemeinden, in denen die Kappungsgrenzen von 20 % auf 15 % abgesenkt wurde, sondern bundesweit. Nach der Übergangsregelung in Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB können Vermieter noch 11 % der Kosten umlegen bei einem bis zum 31.12.2018 begründetem Mietverhältnis, wenn dem Mieter die Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 S. 1 BGB bis einschließlich 31.12.2018 zugegangen ist.

2. Einführung einer neuen Kappungsgrenze

Bisher galt für Mieterhöhungen nach § 559 BGB nur eine theoretische Grenze gem. § 5 WiStG.⁷⁶ Die Vorschrift ist grundsätzlich auch auf Mieterhöhungen nach § 559 BGB anwendbar.⁷⁷ Soweit die Bundesregierung bereits bei § 3 MHG als Vorgängervorschrift des § 559 BGB eine Kappungsgrenze von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete hatte einführen wollen, ist diese Grenze auf Vorschlag des Bundesrates fallen gelassen worden, damit weiterhin ein erhöhter Anreiz für Modernisierungsmaßnahmen bestand.⁷⁸

Nunmehr hat der Gesetzgeber eine absolute Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen eingeführt. Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach § 559 Abs. 1 BGB darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Betriebskostenerhöhungen gem. § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 3 EUR/m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die

73 Staudinger/Emmerich BGB § 559 Rn. 3; Gsell NZM 2017, 305 „Vorschrift hoch problematisch“; Rips WuM 2014, 695.

74 MüKoBGB/Artz § 559 Rn. 5 „bedenkenswert“ auf die Vorschrift zu verzichten; Blank WuM 2011, 195 (199); Staudinger/Weitemeyer BGB § 557 Rn. 15 „Vorschrift ist ein Fremdkörper“ und Vorschrift könnte entfallen; ebenso Weitemeyer NZM 2001, 562 (569).

75 BGBl. 1978 I 878.

76 Dazu Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kap. 4 Rn. 12 ff.

77 OLG Karlsruhe WuM 1985, 17; NJW 1984, 62; LG Berlin GE 1991, 49 (51); LG Mannheim WuM 1980, 183; LG Duisburg WuM 1979, 221; AG Tiergarten GE 1989, 155; AG Mannheim WuM 1979, 107; Stempel MietR Kap. III Rn. 37, 57; Scholz WuM 1995, 87 (90, 91); Langenberg PiG 40 (1993), 59 (77); Lammel, WohnraumMietR, BGB § 559 Rn. 38; de Nocker WuM 1982, 216; Gramlich NJW 1983, 418.

78 Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 6. Aufl. 1988, C 203.

monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 EUR/m² Wohnfläche, so beträgt die neue Modernisierungskappungsgrenze sogar nur 2 EUR/m², da eine darüber hinausgehende Mieterhöhung für Mieter mit einer solchen Ausgangsmiete besonders belastend sei.

Die neue Kappungsgrenze gilt nicht, wenn dem Mieter die Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 S. 1 BGB bis einschließlich 31.12.2018 zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c BGB angekündigt, so kommt es statt des Zugangs der Modernisierungsankündigung auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB an.

3. Einführung eines neuen Vereinfachten Verfahrens

Die Modernisierung von Wohnraum und die anschließende Mieterhöhung ist unter formalen Gesichtspunkten nicht ganz einfach.⁷⁹ Trotz aller Formalien ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin politisch gewollt.

Da im vereinfachten Verfahren auf einen Teil des Mieterschutzes verzichtet wird, soll es nur bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Investitionsvolumen von 10 000 EUR je Wohnung zur Anwendung kommen. Werden verschiedene trennbare Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt, muss für jede Maßnahme untersucht werden, ob es sich um eine reine Erhaltungsmaßnahme gem. § 555a BGB handelt. In diesem Fall müssen die Kosten, die auf diese Maßnahmen entfallen, zunächst herausgerechnet werden.

a) Die Modernisierungsankündigung

Wenn der Vermieter das vereinfachte Verfahren wählt, hat dies bereits ganz leichte Auswirkungen auf die Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB. Die Erleichterung kommt dem Vermieter gem. § 559c Abs. 5 Nr. 1 BGB nur dann zu Gute, wenn er bereits in der Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB angibt, vom vereinfachten Verfahren Gebrauch machen zu wollen. Anderenfalls bliebe für den Mieter verborgen, dass für das Schreiben reduzierte formale Anforderungen gelten.

Die einzige formale Erleichterung, die dem Vermieter zugutekommt, ist nach § 559c Abs. 5 Nr. 2 BGB der Verzicht auf die anderenfalls nach § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB erforderliche Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung. Dies erschien dem Gesetzgeber vor dem Hintergrund sinnvoll, dass gerade bei energetischen Modernisierungen die Berechnung der hiermit verbundenen Betriebskostensparnis und damit der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mit hohem Aufwand verbunden sein kann. Für den Mieter hingegen sind mit dem Verzicht auf diese Angabe im Verhältnis hierzu lediglich geringere Nachteile verbunden. Denn aufgrund der betragsmäßigen Begrenzung der Modernisierungen im vereinfachten Verfahren dürfte die hierdurch erzielbare Reduzierung von Betriebskosten gegenüber investitionsintensiveren Maßnahmen in ähnlichem Verhältnis geringer sein wie die hierdurch mögliche Mieterhöhung.

b) Die Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung

Bedeutsamer sind die Erleichterungen bei der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung. Bekanntlich kommt es hier immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten über den richtigen Umlageschlüssel bei Kosten, die für mehrere Wohnungen aufgewandt wurden, sowie über die Höhe der fiktiven Kosten, die für Erhaltungsmaßnah-

⁷⁹ Siehe hierzu *Börstinghaus/Eisenschmid*, Modernisierungs-Handbuch, 2014.

men erforderlich gewesen wären, wenn es keine Modernisierung gegeben hätte. Während der erste Streitpunkt auch beim vereinfachten Verfahren weiter auftreten kann, aber wegen der Begrenzung auf Maßnahmen von maximal 10 000 EUR pro Wohnung faktisch eher seltener sein dürfte, hat der Gesetzgeber für das zweite Problem eine streitvermeidende Pauschalierung eingeführt. Für Instandhaltungskosten müssen immer 30 % der aufgewandten Kosten abgezogen werden. Es handelt sich nicht um eine widerlegliche Vermutung, so dass dem Vermieter die Möglichkeit verwehrt ist, sich auf das Fehlen jeglicher Instandsetzungsarbeiten zu berufen. In einem solchen Fall bleibt ihm nur die Möglichkeit, das „normale“ Erhöhungsverfahren nach § 559 Abs. 1, § 559b BGB Verfahren zu wählen.

c) Die Anrechnung von früheren Modernisierungsmieterhöhungen

Der Gesetzgeber wollte das vereinfachte Verfahren dem Vermieter nicht zusätzlich an die Hand geben, sondern statt des normalen Verfahrens. Deshalb werden gem. § 559c Abs. 2 BGB die aufgewandten Kosten vor Abzug der Instandhaltungskosten aller Modernisierungsmieterhöhungen der letzten fünf Jahre vor Zugang der Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren auf den Maximalbetrag von 10 000 EUR angerechnet. Wird der Höchstbetrag überschritten, ist eine Modernisierungsmieterhöhung nicht ausgeschlossen, es muss nur das ordentliche Verfahren nach § 559 BGB gewählt werden.

d) Der Verzicht auf den Härteeinwand

Hat der Vermieter das vereinfachte Verfahren gewählt, kann der Mieter sich nicht gem. § 559 Abs. 4 BGB auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen. Bei einer ordentlichen Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559, 559b BGB kann dies bekanntlich zum vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Mieterhöhungsmöglichkeit führen. Der Gesetzgeber wollte auf diese Weise Planungssicherheit für den Vermieter schaffen. Wegen der maximal möglichen Mieterhöhung von 46,67 EUR/Monat sei eine unbillige wirtschaftliche Härte für den Mieter regelmäßig nicht zu erwarten. Der Mieter kann sich aber gegenüber der Duldungspflicht gem. § 555d BGB auch im vereinfachten Verfahren auf Härtegründe berufen.

e) Einfluss auf spätere Mieterhöhungen

Genauso wie auf Mieterhöhungen im vereinfachten Verfahren vorherige Modernisierungsmieterhöhungen angerechnet werden, sperrt eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren für fünf Jahre auch zukünftige Modernisierungsmieterhöhungen. Der Mieter soll im Gegenzug für den Verzicht auf Mieterschutzrechte die Sicherheit haben, bei Ausschöpfen des Maximalbetrags in den nächsten fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zahlen zu müssen.

Von diesem Grundsatz hat der Gesetzgeber jedoch zwei Ausnahmen zugelassen, bei denen innerhalb der Frist doch noch zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung möglich sein soll:

(1) Muss der Vermieter in den fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren gem. § 559c BGB Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen, so kann er diese zum Gegenstand einer normalen Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 BGB machen, wenn er diese gesetzliche Verpflichtung zur Modernisierung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im

vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste. Unter die Ausnahme können beispielsweise Modernisierungen von Fassaden oder der Austausch von Brennern fallen, die aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchzuführen sind.

Die Frage ist die, ob wegen solcher gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahme nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist eine Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 BGB zumindest für die Zukunft nachgeholt werden kann. § 559c Abs. 4 S. 1 BGB spricht nur davon, dass der Vermieter innerhalb der Frist „keine Mieterhöhungen nach § 559 BGB geltend machen kann“. Der Wortlaut der Vorschrift stellt gerade nicht auf den Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahme ab.⁸⁰ Ausgeschlossen ist also nur die Abgabe der Gestaltungserklärung. Der Mieter soll bei Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren fünf Jahre vor weiteren Erhöhungen geschützt werden, nicht mehr und nicht weniger. Eine Ausstrahlungswirkung einer Mieterhöhung in diesem Verfahren auf die Zeit nach Ablauf der Sperrfrist enthält die Vorschrift nicht.

(2) In letzter Minute ist noch eine Ausnahme ins Gesetz aufgenommen worden. Der Vermieter einer Eigentumswohnung ist danach berechtigt auch innerhalb der fünfjährigen Sperrfrist nach einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren eine ordentliche Mieterhöhung gem. § 559 BGB durchzuführen, sofern eine Modernisierungsmaßnahme aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt wird. Einschränkend gilt, dass dieser Beschluss frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren gefasst wurde.

f) Die Mieterhöhungserklärung

Auch im vereinfachten Verfahren tritt die Mieterhöhung nicht automatisch in Kraft, sondern erfordert die Abgabe einer entsprechenden Gestaltungserklärung gem. § 559b BGB durch den Vermieter. Nach § 559c Abs. 3 BGB gilt § 559b BGB im vereinfachten Verfahren entsprechend. Dem Mieter muss die Gelegenheit gegeben werden, die Angaben des Vermieters nachzuvollziehen. Hierfür muss der Vermieter auch bei einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren angeben, welche Modernisierungsmaßnahmen er durchgeführt hat und wie hoch die Kosten für diese Maßnahmen insgesamt waren. Verteilen sich diese auf mehrere Wohnungen, so muss er nachvollziehbar berechnen, wie sich die Kosten auf die einzelnen Wohnungen verteilen. Werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, so muss er die Kosten auf die verschiedenen Maßnahmen nur dann aufteilen, wenn neben Modernisierungsmaßnahmen auch reine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Angaben zu den ersparten Instandhaltungskosten entfallen aufgrund der Pauschale nach § 559c Abs. 2 BGB. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er das vereinfachte Verfahren anwendet. Die Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren ist auch dann möglich, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB nicht darauf hingewiesen hat. In diesem Fall kann der Mieter sich aber auf Härtegründe gegenüber der Mieterhöhung berufen.

IV. Schadensersatzansprüche

Ein weiteres Ziel des Gesetzgebungsvorhabens für den Bereich der Wohnraummodernisierung ist neben der Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit die Bekämpfung des sogenannten „Herausmodernisierens“.

⁸⁰ Zum ähnlichen Problem bei der Staffelmiete: *Börstinghaus* NZM 2018, 600; *Bamberger/Roth/Schüller* BGB § 557a Rn. 21; *MüKoBGB/Artz* § 557a Rn. 8; aA *LG Berlin* NZM 2018, 599.

1. Schadensersatzansprüche

Nach dem neuen § 559d BGB wird vermutet, dass der Vermieter eine zum Schadensersatz verpflichtende Pflichtverletzung begangen hat, wenn er

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn begonnen hat,
2. in der Modernisierungsankündigung einen Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angibt, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen lässt.

Anspruchsgrundlage für Schadensersatzansprüche ist vor allem § 280 Abs. 1 BGB.⁸¹ Daneben kommen auch Ansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB iVm § 6 WiStG in den Fällen der nachgewiesenen „Herausmodernisierungs-Absicht“ in Betracht. § 559d soll in beiden Fällen nur zu einer Beweiserleichterung für den Mieter führen und für typische Verhaltensweisen eine Vermutung für eine schuldhafte Pflichtwidrigkeit des Vermieters aufstellen, um ihm damit die Geltendmachung des Anspruchs zu erleichtern. Erfasst werden alle „Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung“. Die Absicht des Vermieters, den Mieter zur Kündigung zu bewegen, ist nicht erforderlich. Deshalb kann der Mieter sich auf die Vermutungsregelung auch berufen, wenn er Schadensersatzansprüche gem. § 280 BGB im Zusammenhang mit einer pflichtwidrigen Ankündigung oder Durchführung von Modernisierungsarbeiten beruft, zB weil er wegen Unzumutbarkeit ins Hotel zieht oder sich anwaltlich beraten lässt. Die Vermutungsregelung gilt auch bei Unterlassungsansprüchen des Mieters gegen den Vermieter gem. § 1004 BGB.

Nach § 559d S. 2 BGB handelt sich um eine widerlegliche Vermutung. Sie gilt dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt. Der Vermieter kann beispielsweise die Vermutung schon dadurch widerlegen, dass er darlegt, dass die deutliche Verzögerung des Baubeginns nicht auf ihn zurückzuführen ist bzw. von ihm nicht zu verantworten ist. Dies ist zB der Fall, wenn der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen von einer ernsthaft geplanten Maßnahme Abstand genommen hat, beispielsweise aufgrund der Veränderung seiner eigenen finanziellen Situation, wegen der Vorrangigkeit anderer Maßnahmen, oder wenn die Maßnahme sich zB wegen Verzögerungen in Genehmigungsverfahren oder wegen der schlechten Verfügbarkeit von Handwerkern zeitlich verschoben hat. Die Vermutung nach Nr. 2 kann Vermieter dadurch widerlegt werden, dass nachvollziehbar dargelegt wird, dass die angekündigte Maßnahme Kosten erfordert, die zu einer solchen Mieterhöhung führen können.

2. Der neue Ordnungswidrigkeitstatbestand des Herausmodernisierens

Neben der vermeintlichen Erleichterungen beim Schadensersatzanspruch des Mieters im Zusammenhang mit schikanösen Modernisierungsmaßnahmen wurde in § 6 WiStG ein neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand geschaffen, wonach ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder

⁸¹ BGH NZM 2017, 595 = NJW 2017, 2907 = MietPrax-AK BGB § 280 Nr. 5 mAnm *Eisenschmid*.

zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.⁸² Nicht alle Tatbestände, die gem. § 559d BGB vermuten lassen, dass der Vermieter mit der Ankündigung oder Durchführung der Modernisierungsmaßnahme sich pflichtwidrig verhält, sind somit bußgeldbewehrt. Es geht nur noch um die gleichen Sachverhalte wie bei § 559d S. 1 Nr. 3 BGB. Ob es tatsächlich gelingen wird im Bußgeldverfahren die innere Tatsache der Absicht, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen, nachzuweisen, darf durchaus bezweifelt werden.⁸³

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 EUR geahndet werden. Täter kann nicht nur der Vermieter, sondern auch ein Hausverwalter sein. Auch ein Bußgeld gegen eine juristische Person, also eine GmbH/AG als Vermieter, ist möglich. Der Gewinn kann über eine erhöhte Geldbuße gem. § 17 Abs. 4 OWiG abgeschöpft werden. Ob die Wohnungsämter in Zukunft tatsächlich entsprechende Ermittlungen durchführen werden erscheint bei der dortigen Personalsituation und den engen tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm eher fraglich. Schon die Verfahren nach § 5 WiStG sind in den letzten Jahrzehnten fast völlig zum Erliegen gekommen.

V. Schluss

Der Koalitionsvertrag sieht für diese Legislaturperiode noch weitere Änderungen vor. Es heißt dort: „Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden. Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietanstieg gedämpft.“ Also das „Gute-Mietspiegelgesetz“ wird kommen. Beschlossen wurde auf dem Wohngipfel im Kanzleramt schon die Verlängerung des Betrachtungszeitraums in § 558 Abs. 2 BGB von 4 auf 6 Jahre. Also die Halbwertszeit von Mietgesetzen wird sich weiter verkürzen.

⁸² Dazu Börstinghaus/Krumm NZM 2018, 633; Blank NZM 2019, 73.

⁸³ Börstinghaus/Krumm NZM 2018, 633.


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG