

Datum: 23.02.2018
Telefon: 0 233-40280
Telefax: 0 233-989 40280
Herr Haug
otto.haug@muenchen.de

Sozialreferat
Mietberatung
S-III-W/M

Antrag des Mieterbeirates Nr. 2/2018
Geltungsbereich der Mietpreisbremse erweitern

Vormerkung:

Die Bundesregierung hat am 01.10.2014 **für den freifinanzierten Wohnungsbau** den Gesetzentwurf zur sogenannten Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beschlossen. § 556 f BGB nimmt sowohl die vor dem 1.10.2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen als auch die erste Wiedervermietung „umfassend modernisierter Bestandswohnungen“ von der Mietpreisbegrenzung aus.

„Umfassend“ im Sinne der Gesetzesbegründung ist eine Modernisierung dann, „wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint“. Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung kann die Regelung in § 16 Absatz 1 Nummer 4 VVoFG sein, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangt um eine förderungsfähige Modernisierung bereits vorhandenen Wohnraums zu begründen. In der Rechtsprechung zur Frage des „wesentlichen Bauaufwands“ in den Vorläufer-Bestimmungen zu § 16 WoFG (§§ 16, 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes a.F.) ist wesentlicher Bauaufwand angenommen worden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (BVerwGE 38, 286, 289 f; siehe auch BGH WM 2010, 679).

Herr Mundigl ist zuzustimmen, dass Gebäude und alle darin befindlichen Wohnungen, die nur einer „oberflächlichen Sanierung“ unterzogen wurden, nicht als Neubau im Sinne des WoFG betrachtet werden können. Dies ist aber in der praktischen Mietrechtsprechung auch nicht der Fall.

Herr Hubert Fleindl (der vorsitzende Richter beim LG München, der in letzter Instanz für Mietstreitigkeiten ausschlaggebend zuständig ist), führte in seinem Vortrag beim 6. Münchener Mietgerichtstag am 17.07.2015 ergänzend hierzu aus, dass zu berücksichtigen sei, dass bei dem wesentlichen Bauaufwand nach § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG, bei dem vorgenannten Drittel des Neubaufwandes Kosten für Luxusmodernisierungen außer Betracht bleiben. **Ferner müsse die Verbesserung, also Modernisierung, in den Bereichen Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen, Energieeinsparung etc. zu einem dem Neubau angenäherten Zustand führen.**

In seiner Begründung zum Antrag schreibt Herr Mundigl::

„Oft werden im Altbaubestand Sanierungen und Ausbauten ohne wesentliche Verbesserung der Gesamtstruktur des Gebäudes vorgenommen. So unterbleibt oft die Erneuerung von Leitungssystemen, Treppen- oder Dachunterkonstruktion....“

Einschlägige Kommentatoren gehen davon aus, dass umfassende Modernisierungsmaßnahmen auch Instandsetzungsmaßnahmen mit einbeziehen, da ansonsten der Modernisierungszweck nicht erreicht werden kann. Insofern werden die Bedenken von Herrn Mundigl bereits berücksichtigt. Nachstehend verweisen wir auf zwei Zitate aus Veröffentlichungen, die diese Aussage belegen:

„Der entscheidende Vorteil für Vermieter ist, dass es im Rahmen des § 556 f Satz 2 BGB nicht auf die Instandhaltungsanteile ankommt. Wenn eine eher marode Wohnung grundlegend instand gesetzt wird, ist schon wegen den Regeln der EnEV eine energetische Verbesserung immer zu erwarten, ebenso sind Verbesserungen der Elektro- und Sanitärinstallationen wohl durchweg die Folge.“ (Frau Dr. Beate Flatow, VizPräsAG Kiel, „Die höchst zulässige Miete“ in WM 15/191, Heft 4).

„Es sollen notwendige Instandsetzungskosten in die Berechnung einbezogen werden, wenn ohne die Instandsetzung der Modernisierungszweck nicht erreicht werden kann.“ (Sternel in seinem Skript zum Seminar „Aktuelle Themen und Fragen zum Mietrecht“ am 16.12.2015 (auf S. 70).

Die Forderung von Herrn Mundigl geht aber auch noch weiter:

„Die Landeshauptstadt München möge über die kommunalen Spitzenverbände darauf hinwirken, dass die Mietpreisbremse auch für Wohnungen gilt, die nach § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG erstellt wurden und bei denen nicht so wesentliche Veränderungen vorgenommen wurden, dass dies einer Neuerstellung gleichkommen würde.“

Das Planungsreferat (HA I/22), das der Ansprechpartner für den nach § 16 WoFG geförderten Wohnungsbau ist, nahm zu unserer Anfrage zum Antrag des Mieterbeirates am 23.02.2018 wie folgt Stellung:

„Aus unserer Sicht besteht kein Änderungsbedarf im Bereich der gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse. Der Mieterbeirat fordert nicht die gänzliche Herausnahme der modernisierten Gebäude aus den Beschränkungen der Mietpreisbremse, sondern hat Einwendungen bezüglich der Abgrenzung des Begriffs "umfassend modernisierte Bestandswohnung".

Dieser Begriff ist aber (siehe die Ausführungen zur Rechtsprechung und Gesetzesbegründung) nicht Gegenstand des MietNovG und der damit verbundenen Regelungen im BGB, sondern wird im Bereich der Wohnungsbauförderung geregelt. Hinsichtlich der dortigen Regelungen besteht wegen der Forderung einer Mindestinvestitionshöhe und auch das Vorliegen mehrerer Modernisierungsfelder kein Änderungsbedarf.

U.a. wegen der doppelten Voraussetzung können die Befürchtungen des Mieterbeirats (siehe die Begründung) nicht eintreten. Welche Maßnahmen im Einzelfall durchgeführt werden, muss nicht den Prioritäten der Mieter entsprechen. Der Verweis auf das Steuerrecht ist an dieser Stelle nicht erheblich, da dies in der Begründung für das MietNovG nicht als Voraussetzung oder Bezug herangezogen wird.“

Fazit:

Aus den genannten Gründen würde das Planungsreferat dem Antrag des Mieterbeirats nicht zustimmen.

Zum Thema „Bezugnahme auf das Steuerrecht“ teilen wir die Auffassung des Planungsreferates. Es bleibt auch unsererseits festzustellen, dass bei den Mietrechtsreformen über viele Jahre auf Regelungen bzw. Grundsätze im geförderten Wohnungsbau hilfsweise zurückgegriffen wurde (wie auch bei der letzten Reform). Da nach unserem Kenntnisstand in

der Vergangenheit nie steuerrechtliche Grundsätze herangezogen wurden, bleibt dahingestellt, ob eine diesbezügliche angeregte Initiative überhaupt von der Politik aufgegriffen werden würde.

Aus all den genannten Gründen müsste man u. E. abwägen, ob man den Antrag so weiterverfolgt wie er formuliert wurde oder ob man ihn vielmehr abändert.

Zu überlegen wäre dabei, die bisher von der SPD und dem Deutschen Mieterbund seit geraumer Zeit erhobenen Forderungen zur Modifizierung der Modernisierungsvorschriften nochmals aufzugreifen:

- Die Senkung der Modernisierungsumlage von bisher 11 % auf 8 %.
- Die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung auf maximal 3,- € / m² in einem Zeitraum von 8 Jahren.
- Die erlaubte Miete nach einer Modernisierungsmaßnahme soll maximal 40 % des Nettoeinkommens der Bewohner betragen.
- Die Einführung eines vereinfachten Mieterhöhungsverfahrens für Modernisierungsmaßnahmen bis zu 10.000,- €.

Diesbezüglich wurde zwar in der früheren Koalitionsvereinbarung in den Zeilen 4830 – 4835 schon eine Grundlage geschaffen (auch in der aktuellen Koalitionsvereinbarung ist davon die Rede), aber leider wurde seit Jahren noch nichts umgesetzt.

Sollte der bisherige Antrag 2/2018 vom Herrn Oberbürgermeister in Vertretung der LHM z. B. über den Städtetag weiterverfolgt werden sollen, würden wir ihn natürlich über die Hierarchie mit der Stellungnahme des Planungsreferates und dieser Vormerkung weitergeben. Ansonsten könnte man überlegen, diesen im Sinn der vorgeschlagenen und bereits schon lange in der Politik diskutierten Modifizierung abzuändern und erneut im Mieterbeiratsgremium behandeln und beschließen zu lassen.

H a u g