

Presseerklärung des Deutschen Mieterbundes (DMB) - Landesverbandes Bayern e.V.

Regensburg, 12.05.2010

„Horrorliste als Wunschzettel“ - DMB Bayern kritisiert Vorschläge der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zur Änderung des Mietrechts

Regensburg: Die von der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft – BSI präsentierten Vorschläge für eine Mietrechtsnovelle stoßen auf heftige Kritik des Deutschen Mieterbundes – Landesverband Bayern e.V. Am 11.05.2010 hatte die BSI ihre Forderungen nach einer Änderung des Mietrechts zur Erleichterung von klima- und umweltfreundlicher Modernisierungen und zur Bekämpfung so genannter Mietnomaden vorgestellt. Die BSI fordert:

- Ausschluss des Rechts auf Mietminderung bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen.
- Verpflichtung des Mieters, alle Formen energetischer und klimafreundlicher Modernisierungen zu dulden.
- Vereinfachung der Formalien der Modernisierungsmieterhöhung.
- Streichung der gesetzlichen Ausschlussstatbestände für Modernisierungsmieterhöhungen.
- Umlagefähigkeit von Betriebskosten, die infolge einer energetischen Modernisierung neu entstehen.
- Rechtssichere, praktikable gesetzlichen Regelung für Energie-Contracting.
- Erhalt der Auskunftsrechte des Vermieters über die Bonität des Mieters.
- Schaffung einer Verpflichtung zur Sicherheitsleistung für strittige Mängel und ein korrespondierendes Kündigungsrecht bei Ausbleiben der Sicherheit.
- Verfahrensverkürzungen und die Verringerung von Vollstreckungskosten durch die Regelung neuer Vollstreckungsmöglichkeiten.
- Auferlegung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter kraft Gesetzes.

Für Alfred Poll, den Vorsitzenden des DMB Bayern handelt es sich bei diesem Wunschzettel der Immobilienverbände um eine mietrechtspolitische Horrorliste, deren Umsetzung in die Praxis die Grundpfeiler des sozialen Mietrechts angreifen würde.

Für schiere Rosstäuscherei hält der bayerische DMB-Vorsitzende schon den Verweis der BSI auf die angeblich notwendige Erleichterung umwelt- und klimafreundlicher Modernisierungen. Das geltende Mietrecht bietet dem Vermieter ausreichend Möglichkeiten, einen Anspruch gegen den Mieter auf Duldung solcher Modernisierungsmaßnahmen durchzusetzen, wie sich auch in der Praxis zeigt. „Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobileinverbände, der der BSI angehört, sind bundesweit 57,1 Prozent der Wohnungen energetisch vollständig bzw. teilweise modernisiert. In den neuen Bundesländern sind über 80 Prozent der GdW-Wohnungen energetisch modernisiert worden. Hier haben das Mietrecht und das Mietminderungsrecht offensichtlich niemanden gestört“

Für besonders dreist hält Poll die Forderung nach Ausschluss des Minderungsrechts bei derartigen Maßnahmen. „Offensichtlich ist hier der juristische Sachverstand vollends auf der Strecke geblieben“, so der DMB-Vorsitzende. Würde diese Forderung tatsächlich geltendes Recht werden, würde das im BGB seit seinem Inkrafttreten 1900 geltende Äquivalenzprinzip, wonach die Parteien üblicherweise davon ausgehen, dass Leistung und Gegenleistung einander gleichwertig sein sollten, für das Mietrecht außer Kraft gesetzt. Dann müsste ein Mieter auch für eine für die Dauer einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme womöglich praktisch unbewohnbar gewordene Wohnung die volle Miete und darüber hinaus noch die Kosten einer Ersatzunterkunft tragen. Das von den Befürwortern dieser Gesetzesänderung ins Feld geführte Argument, wonach die zum Zwecke der Energieeinsparung durchgeführte Modernisierungsmaßnahme auch dem Mieter zu Gute käme, ist nach Polls Ansicht mehr als scheinheilig. Dabei wird nämlich geflissentlich verschwiegen, dass der Vermieter dafür auch jährlich 11% der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten auf den Mieter umlegen kann, was selbst dann gilt, wenn der Betrag der Energieeinsparung deutlich hinter der Mieterhöhung zurück bleibt.

Auch die angebliche Mietnomaden-Plage ist vielmehr ein Lobbyisten-Hirngespinnst als ein reales Problem. Mietrechtspraktiker gehen von bestenfalls 1000 Fällen im Jahr in der gesamten Bundesrepublik aus, bei denen ein regelrechter Einmietbetrug vorliegt. Hierfür hält das geltende Strafrecht ausreichende Sanktionen parat, so Poll. Wenn schon, dann ist es an der Zeit, sich über Vermieter-Nomaden Gedanken zu machen, die immer wieder Mieter um ihre Kautionsprellen oder für den Mieter gar nicht mehr greifbar sind.

Kein Verständnis hat der DMB Bayern auch für die Forderung nach einer gesetzlich geregelten Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Anders als die Vermieter-Lobby mit dieser Forderung offenbar glauben machen will, können Vermieter nach wie vor durch entsprechende Regelungen im Mietvertrag den Mieter zur Durchführung von

Schönheitsreparaturen verpflichten. Der BGH hat mit seiner Schönheitsreparaturenrechtsprechung lediglich die Voraussetzungen und Grenzen solcher Vereinbarungen aufgezeigt und den über die Jahre aufgetretenen Wildwuchs bei den Schönheitsreparaturklauseln beschnitten. Die jetzige gesetzliche Regelung, wonach eigentlich auch das „Abwohnen“ der Wohnung durch die Miete abgegolten ist und die Schönheitsreparaturen an sich Sache des Vermieters sind, ist angemessen und bewährt. „Wer als Vermieter hiervon im Mietvertrag abweichen will, dem kann wie jeden anderen Bürger auch zugemutet werden, dass er sich zuvor über die aktuelle Rechtslage informiert“, erklärt Alfred Poll.

Insgesamt sind die Forderungen der Immobilienverbände aus der Sicht des DMB Bayern von einer geradezu abenteuerlichen Unausgewogenheit zu Lasten der Mieter. „Das alles ist so grotesk einseitig und unausgegoren, dass es nicht nach BSI, sondern nach BSE klingt!“ so Poll.

Der DMB Bayern ist der zweitgrößte Landesverband des Deutschen Mieterbundes. Dem Landesverband gehören über 50 Vereine mit zusammen ca. 162.000 Mieterhaushalten an. Nähere Informationen unter www.mieterbund-landesverband-bayern.de