

## Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Caren Lay,  
Dr. Dietmar Bartsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 18/6018 –**

### **Auswirkungen des Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Bundesregierung hat am 15. August 2012 dem Deutschen Bundestag einen Gesetzentwurf mit dem Titel „Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), Bundstagsdrucksache 17/10485, vorgelegt.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 214. Sitzung am 13. Dezember 2012 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf in leicht geänderter Fassung mit den Stimmen von CDU/CSU und FDP, gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. und der anderen Oppositionsparteien angenommen.

Die Bundesregierung hat in ihrer Problem- und Zielbeschreibung zum Gesetzentwurf festgestellt, dass das bisherige Mietrecht sich grundsätzlich bewährt habe, gleichwohl aber an die veränderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden müsse.

Als adäquate Reaktion auf die veränderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse erkannte die Bundesregierung Regelungsbedarf in mehreren Bereichen des Mietrechts und definierte als relevante Regelungsgegenstände:

- Mietrechtsänderungen zur Beschleunigung der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes,
- die gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte (Contracting),
- die Durchsetzung von Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis und die Bekämpfung des „Mietnomadentums“ sowie
- den Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

1. Hat nach Einschätzung der Bundesregierung das MietRÄndG (Bundestagsdrucksache 17/10485) seit seiner Inkraftsetzung zu einer spürbaren Erhöhung der Sanierungsquote im Wohngebäudebestand geführt?  
Wenn ja, woran misst die Bundesregierung die Auswirkung des Gesetzes auf die Sanierungsquote?  
Wenn nein, plant die Bundesregierung weiterführende Gesetze oder Verordnungen zur Erhöhung der Sanierungsquote, oder wird sie abwarten, ob die mit der Gesetzesnovelle beabsichtigte Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt eintritt?
2. In welchem Maße trägt nach Einschätzung der Bundesregierung das MietRÄndG zur Erreichung des Ziels, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes nachhaltig zu senken, bei, und woran misst sie diesen Beitrag?
3. Welchen Anteil hat nach Einschätzung der Bundesregierung das MietRÄndG an der Erreichung des Ziels, den Primärenergiebedarf bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent zu senken, und wie misst und kontrolliert sie diesen?

Die Fragen 1 bis 3 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Mietrecht enthält wichtige Rahmenbedingungen für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vermieteten Wohnungen. Daneben sind aber auch andere Faktoren wie etwa steuerliche Rahmenbedingungen, finanzielle Anreize durch staatliche Förderung sowie das jeweilige Zinsniveau für die Entscheidung in die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zu investieren von hoher Bedeutung. Die Bundesregierung geht davon aus, dass mit den durch das MietRÄndG geschaffenen Erleichterungen für die energetische Modernisierung ein positiver Effekt auf die Sanierungstätigkeit im Mietwohngebäudebestand und die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden ist. Allerdings kann die Wirkung der Verbesserung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung von Mietwohnungen durch das MietRÄndG nicht an konkreten Zahlen festgemacht werden, da diese nicht isoliert von den anderen genannten Faktoren betrachtet werden kann. Gleiches gilt für die Wirkung der Verbesserung bzw. Änderung von Einzelregelungen.

Die Energieeffizienz im Gebäudebereich voranzubringen ist einer der Eckpfeiler des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE). Die Strategie der Bundesregierung setzt auf eine sinnvolle, kosteneffiziente Kombination verschiedener Instrumente. Dazu gehören etwa finanzielle Anreize durch staatliche Förderung und eine gezielte Beratung, die den Eigentümern und Nutzern (Mieter) die Vorteile von energetischen Sanierungen verdeutlichen. Die Entwicklung der Energiewende insgesamt wird durch einen kontinuierlichen Monitoringprozess begleitet.

4. Wie viele Fälle überhöhter Darlegungsanforderungen zur Begründung von Energieeinsparung durch Modernisierungsmaßnahmen waren der Bundesregierung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfs des MietRÄndG bekannt, und woran hat sie diese Überhöhung gemessen?

Wie in der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 17/10485, S. 13 f.) dargelegt, basiert die Regelung zur Erleichterung des Begründungserfordernisses für Energieeinsparungen auf einer Bewertung der sachlichen Hintergründe. Die Gründe sind auf Seite 20 der zitierten Begründung (zu § 555c Absatz 2) unter Angabe von beispielhaften Einzelfällen im Detail erläutert. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

5. In wie vielen Fällen hat nach Kenntnis der Bundesregierung der Wegfall des mieterseitigen Härtefalleinwandes zu für die Mieterinnen und Mieter untragbaren Mieterhöhungen mit der Folge ihres Wegzuges geführt?

Der mieterseitige Härtefalleinwand ist mit dem Mietrechtsänderungsgesetz nicht weggefallen. Das Gesetz unterscheidet aber zwischen der Duldung der Modernisierungsmaßnahme und der Mieterhöhung. Härtefallgründe können nach wie vor sowohl in Bezug auf die Duldungspflicht als auch hinsichtlich der Mieterhöhung geltend gemacht werden. Allein hinsichtlich der Pflicht zur Duldung der Maßnahme – nicht aber bei der Mieterhöhung – bleiben die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten im Rahmen der Abwägung außer Betracht (§ 555d Absatz 2 BGB). In Bezug auf die Mieterhöhung ist keine Änderung bei der Berücksichtigung von Härtefallgründen eingetreten. Der Mieter muss diese Gründe aber rechtzeitig mitteilen (§ 555d Absatz 3 und 4 BGB).

6. Hat der Wegfall des Härtefalleinwandes nach Kenntnis der Bundesregierung signifikant zu einer Erhöhung der Sanierungsfälle im Vergleich zum Jahr 2012 geführt?

Wenn ja, wie groß ist die Zunahme, und wenn nein, hält die Bundesregierung den Wegfall des Härtefalleinwandes dennoch für ein taugliches Instrument zur Erhöhung der Modernisierungsquote im Wohngebäudebestand?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 1 und 5 verwiesen.

7. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse darüber vor, inwieweit Modernisierungsmaßnahmen zur Veränderung der Mieterstruktur innerhalb eines Stadtquartieres beitragen?

Wenn ja, worin bestehen diese Veränderungen?

Zu dieser Frage liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

8. Hat nach Kenntnis der Bundesregierung der Wegfall des Mietminderungsrechts für die Dauer von drei Monaten zu einer spürbaren Erhöhung der Modernisierungsfälle im Vergleich zu der Zeit vor Inkrafttreten des MietRÄndG geführt?

Wenn ja, wie groß ist die Zunahme?

Wenn nein, hält die Bundesregierung den Wegfall des Mietminderungsrechts dennoch für eine angemessene und marktgerechte Maßnahme?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

9. Wie viele Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern gab und gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung seit Inkrafttreten des MietRÄndG wegen des Wegfalls des Mietminderungsrechts für die Dauer von drei Monaten in der Bauphase?

Für Mietminderungsklagen sind in erster Instanz stets die Amtsgerichte und in der Berufungsinstanz die Landgerichte der Länder sachlich zuständig. Die statistische Erfassung der Klagen obliegt deshalb nach dem Grundgesetz den Ländern. Die Länder erfassen auf Grundlage bundeseinheitlicher Landesverwaltungsanordnungen statistische Informationen und übermitteln diese an das Statistische Bundesamt, das die Länderzahlen zu der jährlichen Bundesstatistik „Rechtspflege – Zivilgerichte“ (Fachserie 10, Reihe 2.1) zusammenstellt. Statistische Informationen zu der Anzahl der Klagen auf Mietminderung werden dort nicht erfasst.

10. Werden nach Kenntnis der Bundesregierung die vom Gesetzgeber zur Darlegung der Energieeinsparung als ausreichend erachteten Pauschalwerte in der Praxis tatsächlich erreicht?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse dazu vor, ob die Pauschalwerte in der Praxis tatsächlich erreicht werden.

11. Sofern der Bundesregierung darüber keine Erkenntnisse vorliegen, beabsichtigt sie, die Praxistauglichkeit der Anwendung von Pauschalwerten für die Bewertung von Energieeinspareffekten aus der energetischen Modernisierung künftig zu überprüfen?

Für die Bundesregierung besteht kein Anlass zur Überprüfung der Praxistauglichkeit der Anwendung von Pauschalwerten für die Bewertung von Energieeinspareffekten aus der energetischen Modernisierung.

12. Inwieweit haben Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, dem auf Pauschalwerten basierenden Mieterhöhungsverlangen rückwirkend zu widersprechen, wenn die vorhergesagte Energieeinsparung nicht erreicht wird?

Das Mieterhöhungsverlangen ist gerechtfertigt, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, durch die Endenergie oder Primärenergie gemäß § 555b Nummer 1 und 2 BGB nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Die Angabe von Pauschalwerten betrifft allein die formelle Rechtmäßigkeit der Mieterhöhungserklärung (§§ 559b Absatz 1 Satz 3, 555c Absatz 3 BGB). Ob die Mieterhöhung materiell wirksam ist, hängt davon ab, ob durch die Maßnahme tatsächlich Einsparungs- oder Klimaschutzeffekte erreicht werden. Es kommt hingegen nicht darauf an, ob die Pauschalwerte auch in vollem Umfang erreicht werden.

13. Welche wirtschaftlichen Berechnungen liegen der Festsetzung der Modernisierungumlage auf 11 Prozent zugrunde?

Durch das Zweite Gesetz über Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 ist mit dem damaligen § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet worden, die Miete zu erhöhen um 14 Prozent der aufgewandten Kosten für eine Maßnahme, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Die Regelung verfolgte das Ziel, Anreize für eine Modernisierung von Wohnungen zu setzen und insbesondere Modernisierungen von Altbauten zu befördern. Der Umlagesatz entsprach

der Regelung in § 12 Absatz 2 Altbaumietenverordnung, die ab dem 1. August 1958 eine Umlage von 12 Prozent, ab dem 1. Juli 1960 von 14 Prozent vorsah. Mit dem ersten Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom 27. Juni 1978 wurde der Anwendungsbereich auf die nachhaltige Einsparung von Heizenergie erweitert und der Prozentsatz auf 11 Prozent abgesenkt. Dies erfolgte erst im parlamentarischen Verfahren auf Empfehlung des Vermittlungsausschusses.

14. Wie viele Verträge über gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte (Contracting) sind nach Kenntnis der Bundesregierung seit Inkrafttreten des MietRÄndG abgeschlossen worden?

Der Bundesregierung liegt keine Statistik über die Anzahl abgeschlossener Verträge über gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte bei Mietverhältnissen vor. Für Deutschland ergeben sich nach Schätzung von Verbänden rund 55 000 neue Wärmeliefer-Contracting-Verträge in der gesamten Wohnungswirtschaft für das Jahr 2013.

15. Was versteht die Bundesregierung unter „erheblichen“ Effizienzsteigerungen bei der Wärmeerzeugung und unter einer „erheblichen“ Beschleunigung der Modernisierung der Wärmeversorgung durch das Contracting?

Die Erheblichkeit von Effizienzsteigerungen bei der Wärmeerzeugung sowie der Beschleunigung von Modernisierungen lässt sich nicht in festen Zahlengrößen, sondern nur qualitativ beschreiben. Ob erhebliche Effizienzsteigerungen und erhebliche Beschleunigungen bei der Modernisierung erreicht werden, hängt immer von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Insgesamt geht die Bundesregierung aber davon aus, dass die Erweiterung der Möglichkeiten des Wärmeliefer-Contractings im vermieteten Gebäudebestand zu nicht unwesentlichen Effizienzsteigerungen bei der Wärmeversorgung führt.

16. Sind die von der Bundesregierung erwarteten Effizienzsteigerungen durch das Contracting eingetreten, und wie bemisst sie diese?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass Contracting-Lösungen einen wichtigen Beitrag zu Effizienzsteigerungen im Gebäudebereich leisten. Die Entwicklung der Energieeffizienz in den verschiedenen Sektoren wird durch einen kontinuierlichen Monitoringprozess begleitet.

17. Ist nach Kenntnis der Bundesregierung bei der Umlage der Contracting-Kosten als Betriebskosten die Kostenneutralität für die Mieterinnen und Mieter in jedem Fall gewahrt worden?

Zu dieser Frage liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

18. Wie viele Fälle von Räumungsverfügungen sind nach Kenntnis der Bundesregierung seit Inkrafttreten des MietRÄndG anhängig geworden?
19. Wie viele Mieterhaushalte von Rentnerinnen und Rentnern, Alleinerziehenden, Familien mit Kindern sowie Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen waren davon betroffen?

20. In wie vielen Fällen haben durchgeführte Räumungsverfügungen nach Kenntnis der Bundesregierung zu Wohnungs- oder Obdachlosigkeit geführt?

Die Fragen 18 bis 20 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für Räumungsverfügungen gemäß § 940a Absatz 3 ZPO sind stets die Gerichte der Hauptsache, also in erster Instanz die Amtsgerichte und in der Berufungsinstanz die Landgerichte der Länder sachlich zuständig. Die statistische Erfassung der Anträge auf Räumungsverfügung einschließlich der an diesen Verfahren beteiligten Rentnerinnen und Rentner, Alleinerziehenden, Familien mit Kindern sowie Transferleistungsbeziehenden obliegt deshalb nach dem Grundgesetz den Ländern. Die Länder erfassen auf Grundlage bundeseinheitlicher Landesverwaltungsanordnungen statistische Informationen und übermitteln diese an das Statistische Bundesamt, das die Länderzahlen zu der jährlichen Bundesstatistik „Rechtspflege – Zivilgerichte“ (Fachserie 10, Reihe 2.1) zusammenstellt. Statistische Informationen zu der Anzahl und dem Erfolg der Anträge auf Räumungsverfügung und der an diesen Verfahren beteiligten Personengruppen werden dort nicht erfasst.

21. Wie viele Fälle von „Mietnomadentum“ waren der Bundesregierung zum Zeitpunkt der Entwurfsverfassung des MietRÄndG bekannt, und aus welchen Quellen bezog sie ihre Informationen?
22. Über wie viele Mietwohnungen (von – bis) verfügten nach Kenntnis der Bundesregierung die am häufigsten von „Mietnomadentum“ betroffenen Vermieterinnen und Vermieter?
23. War nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnungsvermietung für diesen Personenkreis ein professionell betriebener Haupterwerb, oder handelte es sich überwiegend um Nebenerwerbsvermietung?
24. Wie viele private Vermieterinnen und Vermieter befanden sich nach Kenntnis der Bundesregierung zum Zeitpunkt der Mietrechtsnovelle in einer durch „Mietnomadentum“ verursachten, existenziell bedrohlichen Situation, und wie definiert die Bundesregierung eine solche Situation?
25. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung zum Zeitpunkt der Mietrechtsänderung der als „beträchtlich“ bezeichnete wirtschaftliche Gesamtschaden, der privaten Vermietern durch „Mietnomaden“ entstanden ist?

Die Fragen 21 bis 25 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Den Arbeiten zum MietRÄndG war eine Untersuchung zu dem Thema „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sogenannte Mietnomaden“ vorgeschaltet, die zur Versachlichung der Diskussion beitragen sollte. Diese Untersuchung ist von der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesministerium der Justiz durchgeführt worden. Nach dem im Forschungsvorhaben einvernehmlich zugrunde gelegten Begriff des Mietnomaden wurden nur solche Mieter erfasst, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründeten, von Anfang an keine Miete zahlten oder in den ersten drei Monaten ihre Zahlungen einstellten und die Wohnung verwahrlost zurückließen oder sich herausklagen ließen (strafrechtlich: Einmietbetrug). Hiervon ausgehend konnten insgesamt 426 Fälle untersucht werden. Nach Angaben der Vermieter lag die Schadenshöhe bei 45 Prozent der Ver-

mieter bei unter 5 000 Euro, bei weiteren 30 Prozent bei bis zu 10 000 Euro. Allerdings ließen die in dem Gutachten genannten Zahlen keinen Schluss auf das tatsächliche Aufkommen von Mietnomaden in Deutschland zu. Gegenstand der Untersuchung war keine Totalerhebung über die absolute Zahl der Mietnomaden im Sinne einer Befragung aller Vermieter. Hauptdatenquelle war eine Befragung von Vermietern, die sich nach Aufrufen in den Mitgliederzeitungen von Haus & Grund und anderen Medien als von Mietnomaden Betroffene bei der Forschungsstelle gemeldet hatten (1 549 Vermieter), aber auch Interviews mit und Online-Umfragen bei Gerichtsvollziehern, Rechtsanwälten, Richtern und professionellen Verwaltern. Der GdW und der BFW hatten sich nicht an der Befragung beteiligt, da das Thema für sie keine Rolle spielte. Insgesamt zeigte die Studie auf, dass private Gelegenheitsvermieter im Vergleich zu professionellen Vermietern deutlich stärker von „Mietnomaden“ betroffen waren. Unterschiede im Erkundungsverhalten über die Bonität des Mieters stellten eine Ursache dafür dar.

26. Haben nach Kenntnis der Bundesregierung durch betrügerisches Handeln geschädigte Vermieterinnen und Vermieter über die Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung bei der Bemessung der Einkommensteuer den ihnen entstandenen Schaden zumindest teilweise ausgleichen können und wenn ja, in welchem Verhältnis zum entstandenen Schaden?

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Zwecke der Einkommensbesteuerung gemäß § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG werden die tatsächlich erhaltenen Mieteinnahmen und die vom Vermieter bezahlten Kosten für das Mietobjekt grundsätzlich nach dem Zu- und Abflussprinzip des § 11 EStG berücksichtigt. Fallen Mieteinnahmen infolge Vermietung an Mietnomaden aus und/oder sind dem Vermieter zur Renovierung und Instandsetzung heruntergekommener oder vermüllter Wohnungen Kosten entstanden, sind hierdurch regelmäßig verringerte positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Verluste aus dieser Einkunftsart zu verzeichnen. Diese werden bei der Einkommensermittlung für den Steuerpflichtigen berücksichtigt und unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz des Vermieters.

Als steuermindernde Werbungskosten werden ebenfalls sogenannte Mietnomadenversicherungen anerkannt. Erhält der Vermieter je nach Versicherung einen durch einen Mieter verursachten Mietausfall und/oder Sachschaden ganz oder teilweise ersetzt, verringern sich hierdurch entstandene steuerlich anzuerkennende Verluste.

27. Um wie viel Prozent ist nach Kenntnis der Bundesregierung das „Mietnomadentum“ seit Inkrafttreten des MietRÄndG zurückgegangen?

Zu dieser Frage liegen der Bundesregierung keine Zahlen vor.

28. Wie viele Fälle fristloser Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Verzuges der Stellung der vereinbarten Sicherheitsleistung seit Inkrafttreten des MietRÄndG sind der Bundesregierung bekannt?

Wie viele waren es davor jährlich?

Eine amtliche Statistik zu dieser Frage wird nicht geführt. Deshalb sind der Bundesregierung hierzu keine Zahlen bekannt.

29. Wie viele Mietwohnungen sind nach Kenntnis der Bundesregierung vor und nach Inkrafttreten des MietRÄndG in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, und hatte die Einführung des „Münchener Modells“ Einfluss auf die Zahl der Umwandlungen?
30. Haben nach Erkenntnissen der Bundesregierung die mit der Mietrechtsreform beschlossenen Neuregelungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen das Verdrängungsrisiko für Mieterinnen und Mieter signifikant verringert?

Wenn ja, woran misst sich das?

Wenn nein, welche anderen, spürbaren Schutzwirkungen hat diese Neuregelung erwiesenermaßen erbracht?

Die Fragen 29 und 30 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen zu den Fragen keine Erkenntnisse vor. Voraussetzung wäre die Existenz einer amtlichen Statistik über Umwandlungsfälle von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Bundesregierung geht allerdings davon aus, dass durch die Schließung der Schutzlücke für Fälle der Umwandlung nach dem sogenannten „Münchener Modell“ wesentlich mehr Fälle von der Kündigungsbeschränkung erfasst werden als vor Inkrafttreten des MietRÄndG.