

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 19.12.2019 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass bei Modernisierungsmaßnahmen maximal drei Prozent der Kosten pro Jahr auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

Zur Begründung wird vorgetragen, dass die derzeitige Regelung der Umlage der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen von elf Prozent pro Jahr nur einseitig die Mieter belaste. Der Vermieter müsse hierfür keine Kosten tragen, die Investition habe sich bereits nach neun Jahren amortisiert und die Immobilie sei auf Kosten der Mieter im Wert deutlich gesteigert worden. Somit sollte auch die Modernisierungsumlage auf 30 Jahre gestreckt werden. Die aktuelle Regelung sei eine Diskriminierung der Mieter.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 59 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 54 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

In dem Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode haben sich die Koalitionsparteien darauf verständigt, Mieterinnen und Mieter besser vor unverhältnismäßigen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. Mit dem zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung

der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) wurde diese Vereinbarung umgesetzt.

Der Vermieter darf nach der Durchführung von bestimmten in § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) genannten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete nicht wie bisher um 11, sondern um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, § 559 Absatz 1 BGB. Die Vorschrift soll zu einer permanenten Modernisierung des anderenfalls von Überalterung bedrohten Wohnungsbestandes beitragen.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an den Gebäudebestand hinsichtlich einer besseren Energieeffizienz und einer altersgerechten Ausstattung der Wohnungen haben auch die Modernisierungskosten und damit die Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen zugenommen.

Eine Senkung des Umlagesatzes im Sinne der Petition auf drei Prozent kann vom Ausschuss nicht unterstützt werden. Bei der Festlegung von Regelungen sind immer die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen. Eine Absenkung auf drei Prozent würde den Interessen der Vermieter nicht mehr gerecht, und damit keinen Anreiz mehr bieten, in die Modernisierung des Gebäudebestandes zu investieren.

Der Petitionsausschuss weist ferner darauf hin, dass neben der Absenkung des Umlagesatzes von elf auf acht Prozent jährlich, mit dem MietAnpG insbesondere auch eine bundesweit geltende absolute Kappungsgrenze für die monatliche Modernisierungsmieterhöhung eingeführt wurde. Gemäß § 559 Absatz 3a BGB darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Schließlich erfüllt seit dem Inkrafttreten des MietAnpG das gezielte Herausmodernisieren den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit. Gemäß § 6 Wirtschaftsstrafgesetz kann eine entsprechende Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.

Der Petitionsausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und vermag sich insbesondere vor dem Hintergrund der erst vor kurzem stattgefundenen intensiven

parlamentarischen Beratungen und Entscheidungen nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.