

Mietrechtliche Änderungen für das Jahr 2022 und eine Ampelregierung

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



1. Moderner Staat und digitaler Aufbruch

Die Sondierungsvereinbarungen der SPD, der Partei Bündnis 90/Die Grünen und der FDP teilten bereits konkrete Punkte, die Auswirkungen auf mietrechtliche Entwicklungen entfalten werden, mit.

Gigabitusbau?

Das Erste, was sich die künftige Regierung vorgenommen hat, ist der sogenannte Gigabit-Ausbau, der vorangetrieben werden soll.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass der Ausbauzustand der digitalen Versorgung der Haushalte eine Belastungsgrenze aufzeigte, wie es einem modernen Staat, wie es die Bundesrepublik Deutschland sein will, nicht gut zu Gesicht steht. Demgemäß hat bereits die große Koalition Regelungen auf den Weg gebracht, die Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen.

Regelungen der Altregierung

Durch die Einfügung der Ziff. 4 a in § 555 b über die Modernisierungsmaßnahmen hat sie mit Wirkung zum 01.12.2021 die Regelung aufgenommen, dass mieterseits bauliche Veränderungen zu dulden sind, durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird. Dahinter verbirgt sich offenbar das, was die Ampelregierung den Gigabit-Ausbau nennt.

§ 559 hat demgemäß einen Zusatz bekommen, der Mieterhöhungen im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau ermöglichen soll. So heißt es mit Wirkung ab 01.12.2021 in § 559 Abs. 1 Satz 2: „Im Fall des § 555 b Nr. 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentsgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.“

Um diesen Satz im Bürgerlichen Gesetzbuch zu verstehen, muss der Bürger sich über den Wortlaut des § 72 Abs. 1 des Telekommunikationsgesetzes informieren. Hierzu erhält er Informationen in dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie [EU] 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation [Neufassung] und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts [Telekommunikationsmodernisierungsgesetz] vom 23.06.2021, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil 1, Seite 1858 ff.). Dort gibt es unter Artikel 1 eine Wiedergabe der Änderung des Telekommunikationsgesetzes. Diese lautet wie folgt:

„§ 72 Glasfaserbereitstellungsentsgelt Abs. 1:

Der Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes kann auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks von diesem ein Bereitstellungsentsgelt nach Maßgabe der folgenden Absätze erheben, wenn der Betreiber



1. das Gebäude mit Gestattung des Eigentümers des Grundstücks erstmalig mit einer Netzinfrastruktur ausstattet, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht,
 2. die Netzinfrastruktur nach Nr. 1a 1 an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität anschließt und
 3. für den mit dem Eigentümer des Grundstücks vereinbarten Bereitstellungszeitraums die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur nach Nr. 1 und des Anschlusses an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität nach Nr. 2 gewährleistet. Dem Eigentümer eines Grundstücks steht der Inhaber eines Grundstücks gleichen Rechts gleich.

Abs. 2:

Das Bereitstellungsentgelt darf im Erhebungszeitraum, der mit Errichtung der

Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes [Abs. 1 Nr. 1] beginnt, in wiederkehrenden Zeitabschnitten erhoben werden. Das Bereitstellungsentgelt darf im Jahr höchstens 60,00 EUR und in der Summe [Gesamtkosten] höchstens 540,00 EUR je Wohneinheit betragen. Es darf höchstens für die Dauer von bis zu 5 Jahren erhoben werden; ist dieser Zeitraum zur Refinanzierung der Gesamtkosten nicht ausreichend, kann er auf höchstens 9 Jahre verlängert werden. Überschreiten die Gesamtkosten 300,00 EUR [aufwendige Maßnahme] hat der Betreiber nach Abs. 1 die Gründe hierfür darzulegen“.

Es folgen dann noch weitere Erläuterungen in den folgenden Absätzen dieser Regelung, wie die Kosten zu ermitteln sind, wie sie transparent in den Rechnungen dem Eigentümer und damit Vermie-

ter zur Verfügung gestellt werden können und in welchem Zeitraum oder welchem Umfang Infrastrukturmaßnahmen aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 01.12.2021 kostenmäßig erfasst und vergütet werden dürfen.

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist also nur möglich in diesem Fall, wenn kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umgelegt worden ist.

Dass der Vermieter dieses kann, weiß er aufgrund einer Änderung des § 556 BGB. Dort ist unter § 3a mit Wirkung ab 01.12.2021 die Möglichkeit aufgenommen worden, dass neben den Betriebskosten der Betriebskostenverordnung vom



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
 Bereich Sonderverträge Referat 24199
 Telefon 0221 8277-2333
 www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

25.11.2003 jetzt auch zusätzlich Glasfaserbereitstellungsentgelte umgelegt werden dürften. Allerdings ist der Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkt zu beachten. Nur bei wirtschaftlicher Umsetzung hat der Mieter Betriebskosten dieser Maßnahme zu tragen und im Fall der aufwendigen Maßnahme im Sinne des § 72 Abs. 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung – soweit möglich – 3 Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

Das Ende der Umlage von Kabelgebühren

Das überarbeitete Telekommunikationsgesetz sieht ferner vor, dass für die Mietverträge, die vor Inkrafttreten des Telekommunikationsgesetzes am 01.12.2021 bestanden haben, die festgelegten Breitbandkabelgebühren weiter umlagefähig sind, soweit im Rahmen der Betriebskosten eine entsprechende Umlage vereinbart ist. Allerdings nur bis zum 30.06.2024. Dies ergibt sich aus § 230 Abs. 4 des Telekommunikationsgesetzes. In der dortigen Übergangsvorschrift ist festgehalten, dass die Regelung des § 71 Abs. 2 dieses Gesetzes nicht bis zum 30.06.2024 anzuwenden ist, wenn der Telekommunikationsdienst im Rahmen des Miet- und Pachtverhältnisses erbracht wird und die Gegenleistung ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird. Ferner wird eine Kündigungsmöglichkeit statuiert. Vermieter und Breitbandkabelanbieter können frühestens mit Wirkung ab dem 01.07.2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz. Das heißt, der Vermieter kann sich frühestens ab dem 01.07.2024 von dem Breitbandkabelanbieter trennen. Dieser bleibt unentschädigt.

Auch im Wohnungseigentum zeigt dies Wirkungen. Bereits zum 01.12.2020 ist mit dem Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetz in § 20 Abs. 2 Ziff. 4 die Regelung eingeführt worden, dass jeder Wohnungseigentümer den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität verlangen kann. Die Durchführung ist im Rahmen ordnungs-

gemäßer Verwaltung zu beschließen. Es besteht also ein Anspruch auf Installation und Durchleitung entsprechender Glasfaserkabel. Mieter von Wohnungseigentum haben solche Maßnahmen, die über die reine Erhaltung hinausgehen, gemäß § 15 Wohnungseigentumsgesetz zu dulden, wenn sie spätestens 3 Monate vor Beginn in Textform angekündigt worden sind.

Die Weichen für einen Gigabit-Ausbau sind also längst gesetzlich gestellt, was fehlt, ist die Realisierung durch Telekommunikationsdienstanbieter.

2. Klimaschutz

Im Bereich „Klimaschutz in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft“ soll das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickelt und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wünsche ich mir, dass der Gesetzgeber auf den gesetzlichen Zustand im Jahr 2013 zurückkommt. Bis dahin war eine Mieterhöhung wegen Modernisierung bereits möglich, wenn nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt worden sind. Im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes hat sich der Gesetzgeber unter dem Einfluss des Bundesrates davon entfernt und Maßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt werden, davon ausgenommen, dass diese zu einer Modernisierungsmieterhöhung führen.

Seit April 2013 war der Mieter nur noch duldungspflichtig. Eine Modernisierungsmieterhöhung war und ist bis heute nur dann möglich, wenn in Bezug auf die Mietsache Endenergie eingespart wird. Modernisierungen, die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig einsparen oder das Klima nachhaltig schützen wurden dem Vermieter in seine finanzielle Verantwortung geschrieben. Der Mieter muss sich bis heute nicht daran beteiligen. Das bedeutet, dass der von dem Menschen gemachte Klimawandel als größte Herausforderung unserer Zeit, so wie es in dem Papier der Ampel heißt, von

Mietern derzeit nicht begleitet wird. Diese Spaltung der Gesellschaft muss sich ändern. Der Mieter muss sich an den Kosten des Klimaschutzes beteiligen, er trägt zur Hälfte an dem CO² Ausstoß der Immobilien bei. Er muss an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe mitwirken.

Elektromobilität

Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe muss auch im Auge behalten werden, wenn es um die Elektromobilität geht. So ist wiederum im Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit geschaffen worden, dass der einzelne Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, bauliche Veränderungen, die für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge notwendig sind, durchzusetzen.

Dazu im Widerspruch steht, dass der ungünstigste Primärenergieträger der Strom ist. Am energetisch günstigsten ist die Sonnenenergie und Windkraft, gefolgt von Holzpellets oder Fernwärme, Kohle, Gas aus Kraftwärmekopplungen. Dies ist der Bundestags-Drucksache 17/10485, Seite 19, aus dem Jahr 2012 zu entnehmen.

Kürzlich war die Nachricht zu lesen, dass in keinem anderen G 20-Staat der Strom so teuer ist wie in Deutschland. Wenn dann Verbraucherschützer fordern, dass es eine Entlastung des Verbrauchers bei den hohen Benzin- und Dieselpreisen geben muss, fragt es sich, wie die Steuerungswirkung des Preises funktionieren soll. Auch Verbraucherschützer werden zur Kenntnis nehmen müssen, dass ihre Verbraucher Teil des Problems sind, nämlich des menschengemachten Klimawandels. Die Verbraucher sind herzlich eingeladen, ihrer Verantwortung nachzukommen, ihre Verbände tun dies leider nicht.

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Auch die „Ampel“ hat erkannt, dass ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auf Bundesebene Sinn macht. Es sollen durch serielles Bauen, Digitalisierung, Endbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau gesenkt werden. Bei dem aktuell gestiegenen Baukostenpreis-Index, der auf

dem Basisjahr 2015 bereits im Jahr 2019 16,8 % Steigerung aufwies, die unbegrenzt weitergeht, wird deutlich, dass es schon ein Erfolg wäre, wenn sich die Kosten auf die Steigerungsrate des allgemeinen Lebenshaltungskosten-Index einpendeln könnten.

Dem von mir im 2. Mitteilungsblatt des Jahres mitgeteilten Faktencheck über die gestiegenen Wohnflächen pro Person ist eine Korrektur anzubringen:

Richtig ist, dass in den letzten 40 Jahren in Göttingen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen ist. Für Mietwohnungen bedeutet dieses, dass sich die Fläche von 67,00 m² auf 70,00 m² vergrößert hat (also 14,3 % Steigerung) und bei den eigengenutzten Wohnungen diese sich auf durchschnittlich 118 m² erhöht hat, also nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes, VISTA 6-2019, Seite 27, um 53 %. Das heißt, die Wohnflächensteigerungen und Wohnanzahlsteigerungen haben überwiegend im selbst genutzten Einfamilienhaus-Bereich und in Eigentumswohnungen stattgefunden. Für die Vielzahl von Single-Haushalten von über 48.000 in Göttingen besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf.

Im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen sind sich alle Akteure einig, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nur möglich sein wird, wenn seitens der öffentlichen Hand noch erheblich mehr Zuschüsse gezahlt werden, als dieses derzeit der Fall ist.

Mit Spannung darf das angekündigte neue Förderprogramm des Landes Niedersachsen erwartet werden.

Evaluation und Verlängerung von Mieterschutzregelungen

Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut würden, verhindere die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. So ist es in der Sondierungsvereinbarung der Ampel-Parteien zu finden.

Die zulässige Nettokaltmiete für sozial-geförderten Wohnraum in Niedersachsen liegt bei geringem Einkommen für ein Spannungsgebiet wie Göttingen bei 6,10 EUR und für mittleres Einkommen bei 7,50 EUR, für Studentenwohnheimplätze bei 10,50 EUR.

Laut der Begründung zur niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 ist nach den Recherchen der N-Bank in Niedersachsen die Bestandsmiete im frei finanzierten Wohnraum knapp unter 7,50 EUR anzusiedeln. Die Mietpreise für sozial-geförderten Wohnraum und dem frei finanzierten Bestand sind also marginal unterschiedlich und werden von den Göttinger sozialen Wohnungsgesellschaften mit 5,20 bis 5,80 EUR Bestandsmieten unterboten. Ist die Mietpreissituation reine Polemik? Die Vermieter im ländlichen Raum warten in der Tat auf den Mietpreiswahn. Die in den Medien veröffentlichte Realität ist leider nicht real, sondern ein Fake, weil sie ungerechtfertigt verallgemeinert. Die öffentliche rechtliche Berichterstattung ist mit der Note 6 zu bewerten. Aber: Die finanziellen Probleme tauchen für diejenigen auf, der den Wohnraum wechseln muss. In guter und damit durchschnittlicher Wohnlage in der Stadt Göttingen wird er 9,20 EUR bis 11,50 EUR zahlen müssen und auch in einfacher Wohnlage noch 7,80 bis 9,80 EUR, wie dies der Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für den Bezirk Northeim aus dem Jahr 2021 wiedergibt.

Mietspiegel 2022

Wie kann dabei ein Mietspiegel helfen?

Mit Wirkung zum 01.07.2022 ist über die Anpassung des § 558 c Abs. 5 BGB die Mietspiegelverordnung geschaffen worden. Sie ist am 28.10.2021 in Kraft getreten.

Für Gemeinden, die in Folge der Änderung des § 558 c Abs. 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem 01.07.2022 geltenden Fassung eingeführten Pflicht erstmalig einen Mietspiegel bis spätestens 01.01.2023 zu erstellen und zu veröffentlichen haben, entsteht kurzfristig ein Handlungsdruck, auf den die Gemeinden nicht vorbereitet sind.

Wird für die Gemeinden in Erfüllung dieser Verpflichtung kein einfacher, sondern ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, so ist diese Pflicht bis spätestens 01.01.2024 zu erfüllen.

In § 558 c heißt es in Zukunft, dass für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ein Mietspiegel zu erstellen ist (§ 558 c Abs. 4 Satz 2 BGB). Das bedeutet jedenfalls für die Stadt Göttingen, dass ein Mietspiegel zu erstellen sein wird, sei es in einfacher, sei es in qualifizierter Form.

Ein qualifizierter Mietspiegel hat die Vermutung für sich, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mietspiegel in der Gemeinde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Dazu finden sich in der Mietspiegelverordnung weitere Hinweise.

Der H + G Göttingen e. V. wird, wenn er entsprechend von der Stadt angesprochen werden sollte, an einem qualifizierten Mietspiegel mitwirken.

Ob durch einen solchen Mietspiegel eine mietpreisdämpfende Wirkung eintritt oder eher das Gegenteil, bleibt abzuwarten. Ich hege die Auffassung, dass der Vergleichsmietenbegriff nur die Mieterhöhungen berücksichtigt, die in den letzten 3 Jahren vereinbart oder neu abgeschlossen worden sind und ihm eine erhebliche Steigerungsdynamik innewohnt.

Es bleibt spannend.

Dr. Dieter Hildebrandt
Vorsitzender H + G Göttingen e.V.

Fotos: Miriam Merkel; istock