

Stellungnahme des Sozialverbands VdK Deutschland e. V.
zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn-
und Geschäftsraummiete

Sozialverband VdK Deutschland e. V.
Abteilung Sozialpolitik
Linienstraße 131
10115 Berlin

Telefon: 030 9210580-300
E-Mail: sozialpolitik@vdk.de

Berlin, 06.03.2026

Der Sozialverband VdK Deutschland e. V. (VdK) ist als Dachverband von 13 Landesverbänden mit über 2,3 Millionen Mitgliedern der größte Sozialverband in Deutschland. Die Sozialrechtsberatung und das Ehrenamt zeichnen den seit mehr als 75 Jahren bestehenden Verband aus.

Zudem vertritt der VdK die sozialpolitischen Interessen seiner Mitglieder, insbesondere der Rentnerinnen und Rentner, Menschen mit Behinderung und chronischen Erkrankungen sowie Pflegebedürftigen und deren Angehörigen.

Der gemeinnützige Verein finanziert sich allein durch Mitgliedsbeiträge und ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

1. Zu den Zielen des Gesetzentwurfs und den Maßnahmen der Umsetzung

Bezahlbaren Wohnraum für ein langfristiges Mietverhältnis zu finden, wird trotz Geltung der Mietpreisbremse gerade in angespannten Wohnlagen immer schwieriger. Dazu trägt bei, dass Rechtsunsicherheit über den Anwendungsbereich und die Handhabung der Mietpreisbremse besteht. Gerade die diversen Sonderregelungen, wie die Kurzzeitvermietung und der Möblierungszuschlag führen zur Umgehung der Mietpreisbremse.

Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um der Mietpreisbremse mehr Geltung zu verschaffen, den Markt für langfristig anzumietende Wohnungen zu erweitern und so Mietende finanziell zu entlasten. Mietende sollen auch durch die Regulierung der Indexmieten und Einführung der Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen geschützt werden.

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs:

- Die Ausnahme von Mieterschutzvorschriften bei der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch soll durch eine klare zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten rechtssicher ausgestaltet werden.
- Für die möblierte Vermietung in angespannten Wohnungsmärkten soll ausdrücklich geregelt werden, dass grundsätzlich nur ein am Zeitwert der Möbel orientierter Möblierungszuschlag verlangt werden kann. Vermietende sollen die Höhe dieses Zuschlags spätestens beim Vertragsschluss angeben. Erfolgt dies nicht, soll die Wohnung als unmöbliert vermietet gelten. Zur einfacheren Handhabung kann für vollmöblierte Wohnungen in der Regel ein Zuschlag von 5 Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden.
- Bei Indexmietverträgen in angespannten Wohnungsmärkten sollen Mietsteigerungen auf jährlich 3,5 Prozent begrenzt werden.
- Mieterschützende Regelungen, mit denen bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ein Verlust der Wohnung vermieden werden kann, insbesondere die sogenannte Schonfrist, sollen einmalig auch für die ordentliche Kündigung gelten.

- Für das in § 559c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgesehene vereinfachte Verfahren bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen, soll eine deutliche Anhebung der Wertgrenze auf 20 000 Euro erfolgen.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf als wichtigen ersten Schritt in die richtige Richtung. Die extrem hohen Wohnkostenbelastungen sind nicht mehr nur ein Problem für Menschen mit geringem Einkommen, sondern sind als die soziale Frage unserer Zeit bis weit in die gesellschaftliche Mitte vorgedrungen.

Die Wohnkostenüberlastung ist mittlerweile so hoch, dass die Menschen sich fragen müssen, ob ihr Lohn oder ihre Rente so noch zum Leben reichen. Angesichts der dramatischen Folgen die sich dadurch auch für die Wirtschaft, die öffentlichen Kassen und nicht zuletzt den gesellschaftlichen Zusammenhalt ergeben, braucht es noch konsequentere Lösungen. Die Zeit drängt, denn bisherige Maßnahmen wie die Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Fassung haben sich als zu wirkungslos erwiesen, da sie immer wieder umgangen werden. Um diese Schlupflöcher zu schließen, braucht es klare und einfache Lösungen, die nicht selber wieder zum Umgehen einladen. In diesem Sinne gehören Indexmieten gänzlich abgeschafft und die Mietpreisbremse muss grundsätzlich auch für Kurzzeitvermietungen gelten.

Die Neuregelungen zum möblierten Wohnen müssen nachgeschärft werden. Wirkung werden sie aber auch nur entfalten, wenn es ein behördliches Überprüfungsinstrumentarium gibt. Dafür ist es unerlässlich, dass Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit Bußgeldern belegt und als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Dann können Wohnungsbehörden von sich aus ermitteln und die Einhaltung der Mietpreisbremse überwachen. Der aktuelle Stand, nach dem Mietende selber die Vermieterseite rügen und notfalls die Einhaltung einklagen müssen, ist völlig realitätsfern. Schließlich sind Mietende mittlerweile froh, wenn sie überhaupt eine Wohnung finden und haben kein Interesse daran, deren Verlust zu riskieren. Denn in sehr vielen Fällen endet eine solche Rüge in einer Eigenbedarfskündigung.

Ein längst überfälliger Schritt ist die Klarstellung, dass eine Schonfristzahlung nicht nur eine fristlose Kündigung abwenden kann, sondern auch eine ordentliche Kündigung. Das beendet nicht nur einen rechtlichen Wertungswiderspruch, sondern stärkt den Kündigungsschutz und die Durchsetzbarkeit von Mieterschutzrechten.

Die Erhöhung der Grenze bei der Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren dagegen stellt eine Schwächung der Mieterschutzrechte dar. Schließlich können hier keine besonderen Härten durch Mietende geltend gemacht werden und es fehlt an Transparenz. Generell braucht es eine grundlegende Überarbeitung der Modernisierungsumlage. Die Herausforderungen der Energiewende werden zu sehr hohen Kosten führen, von denen die Mietenden auf keinen Fall den Großteil allein tragen können. Der VdK fordert hier eine gerechte Aufteilung mit ausreichender staatlicher Förderung.

2. Zu den Regelungen im Einzelnen

Im Folgenden nimmt der Sozialverband VdK Deutschland zu ausgewählten Punkten Stellung.

2.1. Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die Ausnahmen nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB von den dort genannten Mieterschutzvorschriften sollen nur noch bei Vermietungen über einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten gelten. Dabei soll es auch in diesem Zeitraum bei der bisherigen Rechtslage bleiben, dass Vermietende sich auf den Ausschlussstatbestand des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB nur berufen können, wenn Mietende die Wohnung aus einem besonderen Anlass nur vorübergehend anmieten. Diese Voraussetzung soll nun ausdrücklich kodifiziert werden.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK begrüßt die Intention, die sogenannte Vermietung zum vorübergehenden Verbrauch stärker zu reglementieren. Diese Kurzzeitvermietung greift immer mehr um sich und stellt auch ein großes Einfallstor für die Umgehung von mietrechtlichen Schutzvorschriften dar. Sie werden also nicht mehr nur für kurzzeitige Vermietungen genutzt, bei denen Vermietende die Wohnung gerade selber nicht brauchen, weil sie zum Beispiel in einer anderen Stadt vorübergehend arbeiten und Wohnungssuchende sie aus solchen Gründen auch nur für eine kurze Zeit benötigen, sondern für reguläre Mietverhältnisse. Also in den Fällen, in denen ein Wohnung auf Dauer gebraucht wird, aber Mietende sich aus Not und Mangel an Alternativen auf befristete Mietverträge einlassen.

Diese jetzt zeitlich zu begrenzen und die Zulässigkeit auch nur bei begründeten Bedarfen festzuschreiben, greift viel zu kurz. Erstens stellt sich die Frage, wer diese begründeten Bedarfe anhand welcher Kriterien überprüft und auch wie verhindert werden soll, dass es nicht doch zu Ketten von Kurzzeitvermietungen kommt und es damit auch egal ist, ob diese nun nur noch sechs Monate betragen können. Schlussendlich wird es an der prekären Situation der Wohnungssuchenden nichts ändern. Denn sie werden sich aus Not auf jegliche Umgehungsversuche der Vermietenden einlassen. In diesem Sinne ist zu befürchten, dass die Situation für Mietende noch schwieriger wird, weil sie fürchten müssen, die Wohnung nach sechs Monaten verlassen zu müssen.

Stattdessen muss das Problem grundsätzlich gelöst werden, in dem man Kurzzeitvermietungen den gleichen Regelungen wie Normalmietverhältnissen unterwirft, also keine Ausnahme insbesondere bei der Mietpreisbremse zulässt. Es ist auch nicht wirklich nachvollziehbar, warum dieser mietrechtliche Schutz nicht auch beim vorübergehenden Gebrauch gelten soll. Dann würde sich wohl auch das Problem mit der inflationären Ausbreitung der Kurzzeitvermietungen erledigen und sie wirklich nur noch dort vorkommen, wo sachliche Gründe vorliegen.

2.2. Möblierte Vermietung

Für die möblierte Vermietung soll in einem neuen § 556d Absatz 2 BGB ausdrücklich geregelt werden, dass Vermietende nur einen am Zeitwert der Möbel orientierten angemessenen Möblierungszuschlag erheben dürfen. Den Mietparteien wird eine einfache Möglichkeit zur pauschalen Bestimmung des Möblierungszuschlags zur Verfügung gestellt, indem dieser anhand eines Prozentsatzes der Nettokaltmiete berechnet werden kann. Zudem sollen Vermietende künftig in einem neuen § 556g Absatz 1b BGB verpflichtet werden, den Mietenden vor Vertragsschluss Auskunft über den Möblierungszuschlag zu erteilen. Mietende können dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand zum Beispiel anhand des einschlägigen Mietspiegels ermitteln. Für Mietende wird es dadurch unter anderem erleichtert, gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Sofern eine Auskunft über den auf die Möblierung entfallenden Anteil nicht erfolgt, soll die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe durch gesetzliche Fiktion als unmöbliert vermietet gelten.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK begrüßt es sehr, dass sehr hohe Mietforderungen aufgrund von Möblierungszuschlägen durch den Gesetzentwurf reglementiert werden sollen. Es ist auf dem Wohnungsmarkt immer mehr zur Praxis geworden, ein Tisch, ein paar Stühle, ein Regal und vielleicht noch ein Sofa von Ikea in die Wohnung zu stellen und dafür horrende Aufschläge zu verlangen, die weit über dem Wert der Möbel liegen und das über Jahre. Auf diese Weise werden Schutzregelungen wie die Mietpreisbremse ausgehöhlt und die Mietpreise extrem in die Höhe getrieben. Denn die meisten Wohnungssuchenden wollen natürlich gar keine Wohnung mit Möbeln, sondern haben ihr eigenen. Aber aufgrund der Wohnungsknappheit sind sie froh, wenn sie überhaupt eine Wohnung bekommen und nehmen diese dubiosen Möblierungsaufschläge in Kauf.

Der VdK bewertet es zunächst als sinnvoll, dass Vermietende verpflichtet werden, genau auszuweisen, was die eigentliche Miete ist und wie hoch der Möblierungszuschlag. Das schafft die Grundlage, dass überprüft werden kann, ob die Miete der Mietpreisbremse entspricht und dann auch zu prüfen, ob die Möbel den Aufschlag Wert sind.

Der VdK sieht es aber kritisch, dass sich Vermietende der Pflicht zur Auflistung der Möbelwerte entziehen können, indem sie einen pauschalen Aufschlag von fünf Prozent der Miete ansetzen. Schließlich eignet sich die Miethöhe hier nicht als Bezugswert, denn sie sagt ja nichts über den Wert der Möbel aus. Also wenn in einer sehr teuren Wohnung sehr billige alte Möbel stehen, könnte nach der geplanten Sonderregelung der Aufschlag sehr hoch sein. Sinnvoller ist es also sich am wirklichen aktuellen Wert der Möbel zu orientieren. In der Rechtsprechung wird hier oft von zwei Prozent monatlich des Zeitwertes der Möbel bei Überlassung ausgegangen. Diese Vorgehensweise könnte man festschreiben. Außerdem muss klargestellt werden, dass sich der Wert der Möbel mit Zeitablauf auch abbezahlt, die Zuschläge also auch endlich sind.

Ein sehr großes Problem bei den möblierten Vermietungen sind die Kontrolle und Überwachung. Durch die genaue Auszeichnungspflicht ist ein erster Schritt zur besseren Überprüfung getan, es braucht aber ganz klar eines behördlichen Ermittlungsauftrages. Diesen wird es aber effektiv nur geben, wenn Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit Bußgeldern belegt sind und als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. In diesen Ermittlungsverfahren muss dann auch eine Prüfung stattfinden, ob eventuelle Möbliierungszuschläge zulässig sind. Bei Nichteinhaltung der Vorgaben und Differenzen bei der Bewertung von Möbeln immer sofort in ein gerichtliches Verfahren einzuleiten, ist sehr aufwendig. Hier erscheint es sinnvoll, eine Schlichtungsstelle dazwischen zu schalten, die durch eine spezifische Expertise in dem Bereich viele Konflikte beilegen könnte.

2.3. Indexmietverträge

Indexmieterhöhungen sollen auf jährlich 3,5 Prozent begrenzt werden, soweit sich eine Mietwohnung in Gemeinden oder Teilen einer Gemeinde befindet, die durch die jeweilige Landesregierung als Gebiet bestimmt sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Indexmietverträge haben gerade in letzter Zeit zu extremen Mietkostensteigerungen bei den betroffenen Mietenden geführt und treiben damit die Wohnungskrise voran. Sie zu begrenzen ist nur ein halbherziger Schritt, denn es ist schwer zu ermitteln, welches eine angemessene Deckelung hier darstellt. 3,5 Prozent der Miete können über einen längeren Zeitraum hinweg auch zu sehr hohen Mieten führen, die vor allem nicht mehr den Bezugspunkt der ortsüblichen Vergleichsmieten haben.

Es stellt sich hier auch die Frage, warum es noch neben den regulären Mietpreisregelungen eines weiteren Systems bedarf, welches wieder eigene Regelungen und Limitierungen braucht, weil es sonst den Wohnungsmarkt negativ beeinflusst. Das macht es für alle unübersichtlich und führt zu Rechtsunsicherheiten. Vor allem untergräbt es Lenkungswirkungen durch Mietpreisregelungen, die dann hier wieder nicht gelten. Der VdK fordert aus diesen Gründen ein Verbot von Indexmieten und einen konsequenten Schutz vor extremen Mietpreissteigerungen im „regulären“ System. In der Übergangszeit sind Erhöhungen für bestehende Indexmietverträge auf 2 Prozent pro Jahr zu deckeln.

2.4. Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung

Wenn die Mietforderungen von Vermietenden durch Nachzahlung vollständig beglichen sind, wird Mietenden künftig die Sicherheit gegeben, auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können. Zu diesem Zweck werden die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden Mieterschützenden Regelungen, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist, auf die ordentliche Kündigung übertragen.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK begrüßt es sehr, dass die Schonfristzahlung nun auch eine ordentliche Kündigung abwenden kann. Es war ja von Anfang nicht nachvollziehbar, warum die Nachholung der Zahlung die fristlose Kündigung abwenden kann, aber nicht die auf im gleichen Zuge ausgesprochene ordentliche Kündigung. Dass der Gesetzgeber diesen Wertungswiderspruch endlich ausräumen will, ist eine wichtige Stärkung des Kündigungsschutzes. Denn nicht nur finanzielle Schwierigkeiten können zum Zahlungsverzug führen, sondern auch Streitigkeiten mit Vermietenden zum Beispiel über Mietpreissenkungen wegen Wohnungsmängeln. Indem immer die Gefahr einer wirksamen ordentlichen Kündigung, die man auch nicht durch eine Nachholung der Zahlung heilen kann, besteht, wird die Durchsetzung von Mieterschutzrechten stark eingeschränkt.

Für den VdK ist aber nicht verständlich, warum die Anwendung der ordentlichen Kündigung durch die Nachzahlung nur einmal im laufenden Mietverhältnis greift. Mietverhältnisse können zum Beispiel zwei oder dreißig Jahren andauern. Das für beide nur jeweils einmal die Schonfristzahlung greifen soll, ist nicht nachvollziehbar. Außerdem können ja gerade Diskrepanzen aufgrund von Mietpreissenkungsverfahren öfter auftreten, besonders wenn Vermietende einen laxen Umgang mit Mängelbeseitigungen aufweisen. In diesem Fall werden die Mietende wieder viel zu stark in ihren Rechten beschränkt. Wenn es überhaupt einer Begrenzung der Anwendbarkeit bedarf, dann sollte diese auf Jahresabstände abstellen, also zum Beispiel nach einer Frist von zwei Jahren.

2.5. Modernisierungsumlage im vereinfachten Verfahren

Der Anwendungsbereich für das vereinfachte Verfahren bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen wird erweitert, indem die Wertgrenze von derzeit 10000 Euro auf 20000 Euro angehoben wird.

Bewertung des Sozialverbands VdK

Der VdK kritisiert die Anhebung der Wertgrenze auf das Doppelte des bisherigen Wertes. Das vereinfachte Verfahren bei der Modernisierungsumlage ist generell sehr kritisch zu betrachten, da hier der Mieterschutz stark abgeschwächt ist. So können Mietende sich nicht auf wirtschaftliche Härten berufen und müssen eine Mieterhöhung hinnehmen, auch wenn sie die Miete dann nicht mehr tragen können. Die Gefahr, dass Mietende auf diesem Wege aus ihrer Wohnung „heraussaniert“ werden, ist hier also noch einmal verschärft. Da die Kosten nicht detailliert aufgeschlüsselt werden müssen, ist es eigentlich auch nicht möglich, nachzuprüfen, was umlagefähige echte Modernisierungskosten und welches nicht umlagefähige Instandhaltungskosten sind. Diese fehlende Transparenz erhöht die Missbrauchsgefahr.

Diese zweifelhafte Sonderregel nun auch noch in diesem starken Maße auszuweiten, ist nicht gerechtfertigt. Selbst wenn man von erhöhten Bau- und Materialpreisen ausgehen muss, rechtfertigen diese keine Verdoppelung. Schließlich stellt die Umlage von

Modernisierungsmaßnahmen von 20000 Euro auf Mietende eine starke Belastung für diese dar und deren Einkommen haben sich vermutlich nicht verdoppelt.

3. Fehlende Regelungen

3.1. Die Modernisierungsumlage bei energetischen Sanierungen

Laut § 559 BGB dürfen Vermietende die jährliche Miete nach Modernisierungsmaßnahmen um acht Prozent erhöhen. Die monatliche Miete darf sich innerhalb der darauffolgenden sechs Jahre nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter der Wohnfläche erhöhen. Gleichzeitig ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, „soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mietende eine Härte bedeuten würde“.

Mietende haben keinen Einfluss auf energetische Sanierungspläne und befinden sich in einer großen Abhängigkeit gegenüber Vermietenden. Bleiben Sanierungen aus, steigen fossile Heiz- und Nebenkosten weiter an. Werden energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, drohen hingegen Mieterhöhungen, während die Wertsteigerung der Immobilie vollständig auf Seite der Vermietenden verbleibt. Für viele Miethaushalte bedeutet das: In beiden Fällen steigen die Wohnkosten, ohne dass sie die entscheidenden Weichenstellungen selbst beeinflussen können. Das gefährdet die Akzeptanz der Wärmewende und bremst zusätzliche Investitionen aus. Eine sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudebestand kann daher nur gelingen, wenn Mietende wirksam vor einseitigen finanziellen Belastungen und soziale Härten geschützt werden.

Hierfür fordert der VdK eine Reform der Modernisierungsumlage. Die derzeitige Umlage von Modernisierungskosten führt häufig zu erheblichen Mietsteigerungen, die Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen an oder über ihre Belastungsgrenzen bringen. Energetische Sanierungen müssen sowohl für Vermietende als auch für Mietende finanziell tragbar sein. Das Drittelmodell bietet hierfür eine tragfähige Lösung: Die Modernisierungsumlage wird von derzeit acht Prozent auf drei Prozent abgesenkt, während Fördermittel stärker genutzt werden und bei den Vermietenden verbleiben. So bleiben Investitionsanreize erhalten und Mietsteigerungen begrenzt. Zudem sollte die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten stärker an Klimaschutz und Energieeffizienz geknüpft werden. Demnach sollten Mieterhöhungen nur dann zulässig sein, wenn durch die Modernisierung tatsächlich eine Verbesserung der Energieeffizienz gemäß europäischen Mindeststandards erreicht wurde. Zudem sollte die Umlage an die Inanspruchnahme der Sanierungsförderungen gekoppelt werden, da diese nicht auf die Mietenden umgelegt werden darf.

Ein wirksamer Schutz für Mietende kann nur sichergestellt werden, wenn Klimaschutz, Bezahlbarkeit und soziale Sicherheit im Gebäudesektor zusammen gedacht werden. In Kombination mit einer zielgenauen Sanierungsförderung ist er die zentrale Voraussetzung für gesellschaftliche Akzeptanz und das Gelingen der Wärmewende im Gebäudebestand.

3.2. Anpassungen im Nachgang des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Laut § 559 BGB ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, sofern sie unter Berücksichtigung der künftigen Betriebskosten für Mietende eine Härte bedeuten würde.

Gemäß den Eckpunkten des geplanten Gebäudemodernisierungsgesetzes soll es Vermietenden wieder möglich sein, Öl- und Gasheizungen in Mietbestände einbauen zu lassen. Neben den Anschaffungs- und Installationskosten werden deutliche Preissteigerungen bezüglich der Betriebskosten auf Mietende zukommen. Diese setzen sich zusammen aus den prognostizierten immens steigenden Netzentgelten sowie der steigenden CO₂-Bepreisung zusammen. Die geplante „Biotreppe“ als auch die Grüngasquote sind weitere Preistreiber, da die zulässigen Gase und Öle sehr knapp und teuer sind. Zudem werden die Kosten des Hochlaufs dieser Industrie von den Netzbetreibern an die Endverbraucherinnen und -verbraucher weitergegeben. Um es klar zu sagen, Öl- und Gasheizungen sind eine Kostenfalle und erhöhen die Gefahr des fossilen Lock-in für Mietende.

Der VdK fordert in Anbetracht der zu erwartenden Preissteigerungen der Energiekosten, dass die Umlage der Kosten des Einbaus einer Gas- oder Ölheizung auf die Miete ausgeschlossen ist, da die künftigen Betriebskosten eine Härte für Mietende darstellen, denen sie schutzlos ausgeliefert sind.

3.3. Betriebskosten fair aufteilen

In Deutschland leben mehr als 53 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Mit sinkendem Einkommen steigt der Anteil der Mietenden deutlich. Diese wohnen häufiger in schlecht gedämmten Mietwohnungen mit fossilen Heizsystemen. Mietende tragen durchschnittlich höhere Ausgaben für Heizung und Warmwasser als Eigentümerhaushalte, haben jedoch keinen Einfluss auf zentrale Entscheidungen über Heizsysteme. Mit der Einführung des europäischen Emissionshandels auf Verkehr und Wärme werden die Betriebskosten für Wohnungen mit fossilen Heizsystemen über die CO₂-Bepreisung deutlich steigen. Da die Verantwortung über die Wahl der Heizungsart bei den Vermietenden liegt, müssen sie auch die entstehenden CO₂-Kosten vollständig übernehmen. Hierfür bedarf es eine Anpassung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG).

3.4. Einbauten zur Barrierefreiheit

Der Sozialverband VdK Deutschland fordert, dass bei der geplanten Gesetzesnovelle der bestehende Rechtsrahmen im Bürgerlichen Gesetzbuch mit Bezug auf die Rechte von Menschen mit Behinderungen als Mietende eines Wohnraums und das bestehende Rückbaurecht für Vermietende angepasst werden.

Derzeit ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, dass Mietende mit Behinderung mit den Vermietenden besprechen können, bauliche Veränderungen zur Herstellung von Barrierefreiheit in der Mietwohnung vornehmen zu dürfen. Die Kosten für einen solchen Umbau haben

grundsätzlich die betroffenen Mietenden selbst zu tragen. Bereits hier zeigt sich eine erhebliche finanzielle Belastung, da nachträgliche barrierefreie Umbauten häufig mit hohen Ausgaben verbunden sind. Hinzu kommt, dass Vermietende schon im Rahmen der Genehmigung des Umbaus verlangen können, dass eine zusätzliche Sicherheit in Form einer Kautions- oder Bürgschaft gestellt wird, um mögliche Rückbaukosten abzusichern. Verlässt die oder der Betroffene später die Wohnung, kann die Vermieterseite verlangen, dass der barrierefreie Umbau wieder rückgängig gemacht und der ursprüngliche Zustand hergestellt wird.

Aus Sicht des VdK ist diese Regelung in mehrfacher Hinsicht nicht nachvollziehbar. Sie benachteiligt Menschen mit Behinderung strukturell und verstärkt bestehende Hürden auf dem Wohnungsmarkt. Wer bereits gezwungen ist, erhebliche finanzielle Mittel in die Herstellung von Barrierefreiheit zu investieren, darf nicht zusätzlich dem Risiko ausgesetzt werden, bei einem Wohnungswechsel erneut mit hohen Kosten für den Rückbau belastet zu werden. Das Rückbaurecht stellt faktisch eine Abschreckung dar. Es führt dazu, dass notwendige Anpassungen entweder gar nicht vorgenommen werden oder nur unter großer Unsicherheit erfolgen. Damit wird das Ziel der Gleichbehandlung von Menschen mit Behinderung unterlaufen, welches sowohl im Grundgesetz als auch in der UN-Behindertenrechtskonvention verankert ist.

Hinzu kommt, dass barrierefreie Umbauten eine objektive Verbesserung der Wohnung darstellen. Eine schwellenlose Dusche, breitere Türen oder ein barrierearmer Zugang erhöhen die Nutzbarkeit der Wohnung für viele Personengruppen, etwa für ältere Menschen oder Familien mit Kindern. Vor diesem Hintergrund erscheint es widersprüchlich, wenn der Gesetzgeber dem Vermietende ein uneingeschränktes Rückbaurecht einräumt, obwohl die Maßnahme den Wert und die Attraktivität der Immobilie steigern kann. Auch die Möglichkeit, bereits vorab eine Kautions- oder Bürgschaft zu verlangen, verschärft diese Schieflage zusätzlich zulasten der Mietende mit Behinderung.

Eine bessere Regelung stellt die Reform des Wohnungseigentumsgesetz dar, die am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Dort wurde geregelt, dass Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Gewährung angemessener baulicher Veränderungen haben, die unter anderem der Barrierefreiheit dienen. Diese Maßnahmen können von der Eigentümergemeinschaft nicht ohne Weiteres verhindert werden und ein genereller Anspruch auf Rückbau besteht in dieser Form nicht. Vielmehr wurde anerkannt, dass Barrierefreiheit im gemeinschaftlichen Interesse liegt und dem zeitgemäßen Standard von Wohnraum entspricht. Diese gesetzgeberische Wertung sollte auch im Mietrecht des BGB konsequent umgesetzt werden.

Der VdK fordert daher, im Zuge der anstehenden Gesetzesnovelle das Rückbaurecht für Vermietende grundlegend zu überarbeiten. Ein automatischer Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist nicht mehr zeitgemäß. Stattdessen sollte gesetzlich klargestellt werden, dass barrierefreie Umbauten grundsätzlich in der Wohnung verbleiben können, sofern sie fachgerecht ausgeführt wurden. Eine zusätzliche Sicherheitsleistung darf nicht verlangt werden.

Darüber hinaus ist es aus Sicht des VdK dringend geboten, die finanzielle Förderung barrierefreier Umbauten deutlich auszubauen. Die Kosten dürfen nicht allein auf die Schultern der betroffenen Mietenden abgewälzt werden. Auch Vermietende profitieren in erheblichem Maße von barrierefreiem Wohneigentum. Sie erweitern den Kreis potenzieller Mietender, steigern die Attraktivität und den langfristigen Wert ihrer Immobilie und sichern sich eine bessere Vermietbarkeit in einer alternden Gesellschaft. Eigentum bringt nicht nur Rechte, sondern auch soziale Verantwortung mit sich. Dazu gehört, Wohnraum an die Bedürfnisse einer vielfältigen Gesellschaft anzupassen.

Der VdK spricht sich daher für ein Modell aus, bei dem sich Staat, Vermieterseite und Mieterseite gemeinsam an den Kosten beteiligen. Öffentliche Zuschüsse müssen unbürokratisch, ausreichend hoch und verlässlich sein. Zugleich sollte geprüft werden, inwieweit Vermietende verpflichtet werden können, sich angemessen an Maßnahmen zu beteiligen, die den Gebrauchswert ihrer Immobilie nachhaltig erhöhen.

Eine moderne Wohnungspolitik muss Barrierefreiheit als selbstverständlichen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens begreifen. Die anstehende Gesetzesnovelle bietet daher die Chance, bestehende Ungleichgewichte zu beseitigen.